

Exposé

Einfamilienhaus in Gusenburg

Großer gepflegter Bungalow mit Untergeschoß



Objekt-Nr. OM-313629

Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

54413 Gusenburg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	628,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI !!!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gusenburg – einem äußerst gepflegten voll unterkellerten Bungalow, der seit 2016 ständig renoviert wurde und Ihnen auf ca. 160 m² Wohnfläche viel Raum zur Entfaltung bietet.

Mit insgesamt 5-6 Zimmern, darunter 4 gemütliche Schlafzimmer, 2 Bäder, Küche, ist dieser Bungalow ideal für Familien oder Paare, die viel Platz wünschen.

Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und schaffen eine harmonische Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Wintergarten, der nicht nur als zusätzlicher Wohnraum dient, sondern Ihnen auch die Möglichkeit bietet, das ganze Jahr über die Natur zu genießen.

Die gehobene Ausstattung dieses Bungalows lässt keine Wünsche offen.

Eine hochwertige und lackierte EBK von 2019 (Häcker - Faro) lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gesellige Abende mit Freunden zu verbringen.

Die beiden Badezimmer (1. Bad: Doppelwaschbecken, Badewanne, bodenebene Dusche, WC, Fenster; 2. Bad: Waschbecken, Dusche, WC, Fenster) sind ein weiterer Pluspunkt. Da beide Bäder mit Fenstern ausgestattet sind, die Tageslicht hereinlassen, schaffen diese bereits beim morgendlichen Ritual eine angenehme Atmosphäre.

Die Zentralheizung / Brennwertheizung (Buderus - Kessel von 2020) sorgt für wohlige Wärme mit gleichmäßiger Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Die Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen im Wohnzimmer ist vorhanden.

Das gedämmte Dach ist selbstverständlich mit Tonziegeln gedeckt.

Das Haus selbst ist ringsherum so gut gedämmt, dass oftmals nicht nur im Winter, auch in der ungemütlichen Übergangszeit, die Heizkörper kalt sind, obwohl es kuschelig warm im gesamten Haus ist.

Das gesamte Haus ist überall trocken!!!

Folgende Aufteilung ist im Haus vorhanden :

UG :

Flur, 2 Schlafzimmer / Gästezimmer, Bad, Wintergarten, Heizungsraum, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum

EG :

Flur, offener Wohn- Essbereich mit Zugang Balkon, Küche, Badezimmer, 2 Schlafzimmer

Vom Flur aus gelangt man mit einer praktischen und gut begehbaren Zuggreppe ins Dachgeschoß / Speicher. Hier kann man aufgrund der Giebel- und Firsthöhe sehr gut stehen und gehen. Optimale Abstellmöglichkeit.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 Garagen, 1 Carport sowie 2 Stellplätze zur Verfügung.

KEIN Reparatur- / Renovierungs- und / oder Sanierungsstau:

Alles auf einer Etage - jetzt schon ans Alter denken - und nur 2 Stufen zur Haustüre.

EINZIEHEN UND SICH PUDELWOHL FÜHLEN !!!

Ausstattung

Ausstattung:

Dieses schöne Haus wurde 1987 erbaut. Der Keller wurde in Massivbauweise erstellt, das EG und der Speicher ist ein Fertighaus der Fa. Euro - Haus.

Seit 2016 wurde IN- und AM Haus ständig renoviert :

-2016

kompletter Hausanstrich Innen und Aussen mit allen Holzverkleidungen / Dachrinnen / neue Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung in weiss mit abschließbaren Oliven / neue moderne Aussenlampen rund um das Haus mit Bewegungsmelder / diverse neue Bodenbeläge / Armaturen Bäder / Glastüren Wohnzimmer und Küche / 1. Garage neues elektrisches Sektionaltor / neue Tankanlage bestehend aus 3 Tanks a 1500 Liter Fassungsvermögen mit Geruchssperre, im Tankraum neuer Fußbodenaufbau samt Fliesen, kleine Werkstatt mit Waschbecken und div. Steckdosen, auch Starkstrom.

- 2017

Carportdach erneuert / EG neue moderne Badezimmermöbel / Heizungssteuerung erneuert / Gartenhaus gestrichen / neues Edelstahlgeländer gebürstet rund ums Haus an allen Treppen und Brüstungen angebracht;

- 2018

Aussenanlage / Bausanierung: Baugrund neben Garage ausgebaggert, stabilisiert, zusätzliche Entwässerung eingebaut und Boden wieder befestigt / Aussen-Betontreppe gesetzt, Plateau mit Entwässerung erstellt , Bodenplatte mit Entwässerung für neue Garage betoniert; gesamter Hausvorplatz neu gestaltet, Rollrasen gelegt und Platten verlegt.

2. Garage gesetzt mit 2 großen Sektionaltoren (vorne und hinten) und mit Licht und Steckdosen versehen.

-2019

Küchensanierung mit passgenauer Marken-EBK von Häcker-Faro, Echtlack weiss (keine Lackfolie !)/ im Wintergarten sonnen- und hitzeabweisende Plissee-Rollos innen / EG Badezimmer mit bodentiefer Dusche ausgestattet und mit selbstreinigenden Glastüren

- 2020

Einbau BUDERUS Öl-Zentralheizung / Brennwertheizung, nur ca. 1.700 Ltr derzeit Heizölverbrauch pro Jahr / Kaminaufrüstung zur CO2-Reduzierung /

UG neue Zimmertüren mit modernen Edelstahl-Drückergarnituren sowie eine Glastüre in Büro /Gästezimmer

EG Badezimmer und Treppe ins UG mit neuem Belag versehen / neuer elektronischer Stromzähler

- 2021

UG Flur zusätzlicher Heizkörper

EG Küche für Außenrollo neuer Elektromotor mit Zeitschaltuhr

- 2022

WPC-Sichtschutzzaun neben dem Haus mit abschließbarer Zugangstüre in den Garten

-2023

Glasfaserkabel ins Haus gelegt und angeschlossen

- 12/ 2024

Tür- Sprech-Öffnungsanlage außen erneuert (mit interner Haussprechanlage)

UG neue Kunststofffenster und Terrassentüre in weiß mit 3-fach Verglasung und absperrbaren Griffen

EG neuer moderner Windfang mit Sicherheitsglas links und rechts neben der Haustüre

Lieber Interessent:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Sie nur dann eine Antwort erhalten, wenn Sie das Kontaktformular vollständig ausgefüllt haben.

Besichtigungen erfolgen auch nur bei vorheriger Vorlage eines Kapitalnachweises.

Makleranfragen NICHT erwünscht !

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Gusenburg - ein Ruhepol und dennoch zentral - bietet Ihnen eine ruhige Lage mit Weitblick, umgeben von malerischer Natur und Waldgebieten.

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Das hier angebotene Anwesen befindet sich in einer ruhigen Wohnstrasse, die zudem auch noch eine Sackstrasse ist - also absolut kein Durchgangsverkehr - mit schönen Einfamilienhäusern und ebensolchen gepflegten Vorgärten.

Direkt von der Haustüre aus kann man in wenigen Minuten zu Fuß einen Waldspaziergang, Wanderungen in schönster Natur oder auch erlebnisreiche Radtouren unternehmen.

Die Gemeinde Gusenburg und das nur 3 km entfernte Hermeskeil sind zudem familienfreundliche Orte mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Gusenburg, im malerischen Rheinlandpfalz, hat dadurch eine hohe Lebensqualität, was dieses reizende Fleckchen Erde zu einem begehrten Wohnort macht.

Da auch Trier in nur ca. 30 Autominuten zu erreichen ist, genießt man unweigerlich die Vorzüge des ländlichen Lebens in Reichweite der Großstadt.

Dank der ebenfalls nur in wenigen Minuten zu erreichenden Autobahn A1 und Bundesstraße B52 sind Trier, Luxemburg und auch Kaiserslautern schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht. Bushaltestellen sind direkt in Gusenburg in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und die Grundschule sind direkt in Gusenburg, weiterführende Schulen stehen im ca. 3 km entfernten und auch mit dem Bus gut erreichbaren Mittelzentrum Hermeskeil zur Verfügung, was die Attraktivität besonders für Familien mit Kindern erhöht.

Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Ort, von Spazierengehen, Wandern und Radfahren bis hin zu Sport-, Tennis-, Musik- oder Schachverein steigern die Lebensqualität und machen die Immobilie für verschiedene Zielgruppen interessant.

Die ruhige und sichere Wohngegend machen Gusenburg zu einem gefragten Wohnort.

Das Vereinsleben wird in Gusenburg groß geschrieben und immer wieder werden im Ort kulturelle Veranstaltungen für Groß und Klein aufgeführt. Hier herrscht gute Nachbarschaft und wohlthuendes Zusammengehörigkeitsgefühl.

Außerdem findet man ein freundliches Bistro, eine gemütliche Pizzeria vor, sowie einen Getränkemarkt.

2x in der Woche werden frisches Brot, Brötchen und Gebäck direkt an die Haustüre gebracht.

Außerdem sind 2 Allgemeinärzte, sowie Heilpraktiker am Ort.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im ca. 3 km entfernten Hermeskeil : jegliche Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene weiterführende Schulen, Kindergärten, mehrere Tankstellen und Ärzte etc. sind vorhanden.

Das Krankenhaus ist ebenfalls gut erreichbar und garantiert Ihnen die nötige Sicherheit für den Fall der Fälle.

Eine Bushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten vom hier angebotenen Anwesen aus erreichbar, falls Sie Kinder im schulpflichtigen Alter haben.

Beste Verkehrsanbindungen:

nur 3 km zu A1 und B52

ca. 30 Minuten nach Trier

ca. 45 Minuten nach Luxemburg

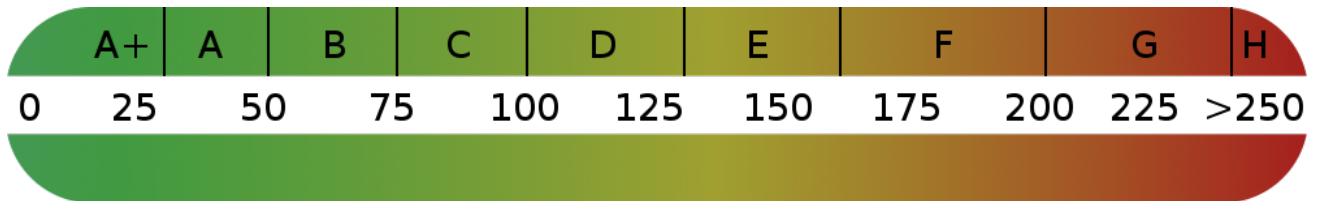
ca. 50 Minuten nach Kaiserslautern

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Straßenseite noch alterWindfan

Exposé - Galerie



Hausfront mit neuem Windfang



Adventslichter bei Nacht ...

Exposé - Galerie



Rückseite Bungalow mit WiGa



gemütlicher Wintergarten

Exposé - Galerie



Rückseite mit WiGarten



Balkon Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus-Idylle

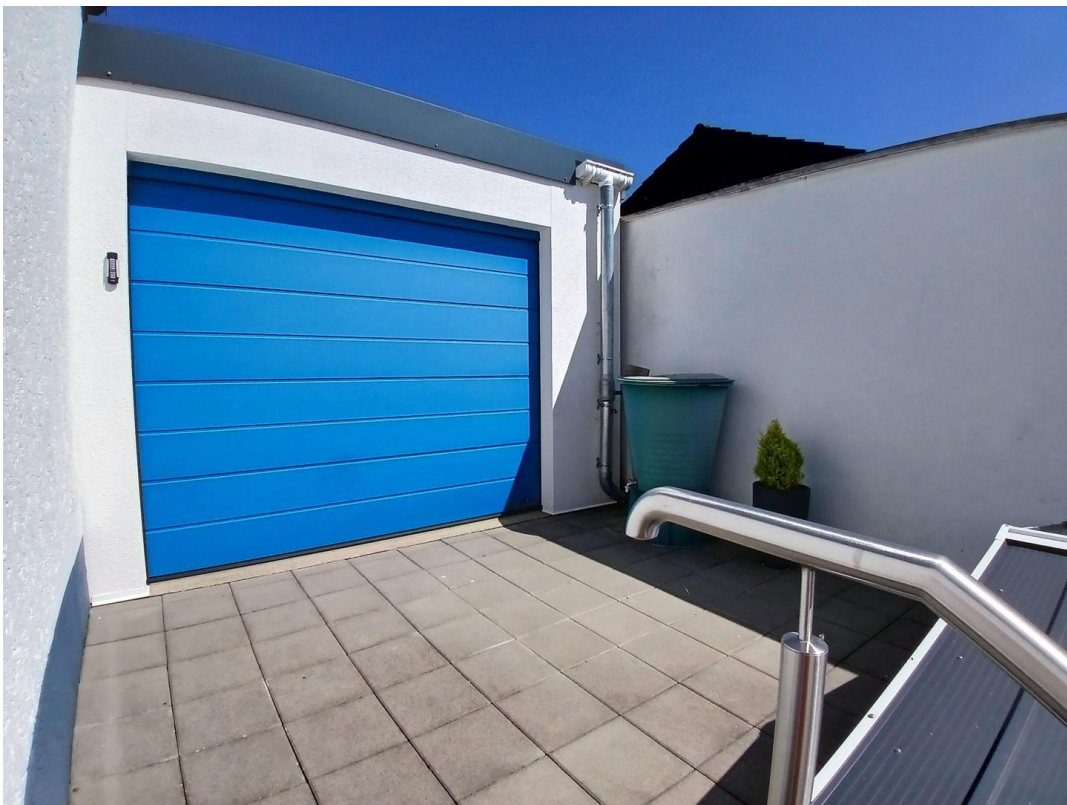


mit 2. Gge, Carp. + 2 StPl

Exposé - Galerie



Platz für 5 PKW



Garagen-Rückseite

Exposé - Galerie



Wintergarten m.Sonnenrollo



Balkon und WiGarten

Exposé - Galerie



Seitenaufgang des Hauses



WiGa mit neuer Türe u. Fenster

Exposé - Galerie



Wintergarten



Blick zum Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Freisitz



EG: Eingang - Flur - Diele

Exposé - Galerie



EG: Flur



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



WoZi mit Balkonzugang



tolle Sonnenuntergänge

Exposé - Galerie



traumhafte Erlebnisse



Essbereich Blick in Küche

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



inklusive hochwertige EBK

Exposé - Galerie



EBK mit Echtlack (keine Folie)



EBK



EG: Schlafzimmer

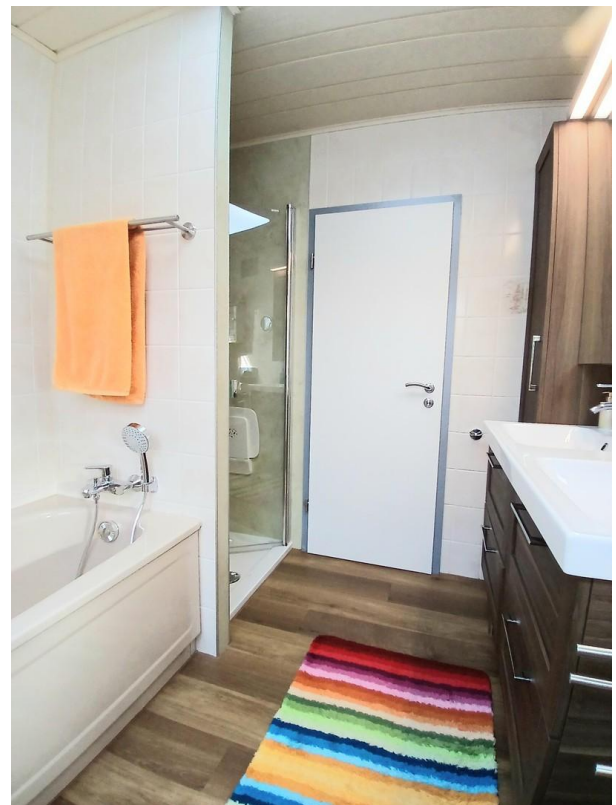
Exposé - Galerie



EG: Zimmer2 /Büro/Gast

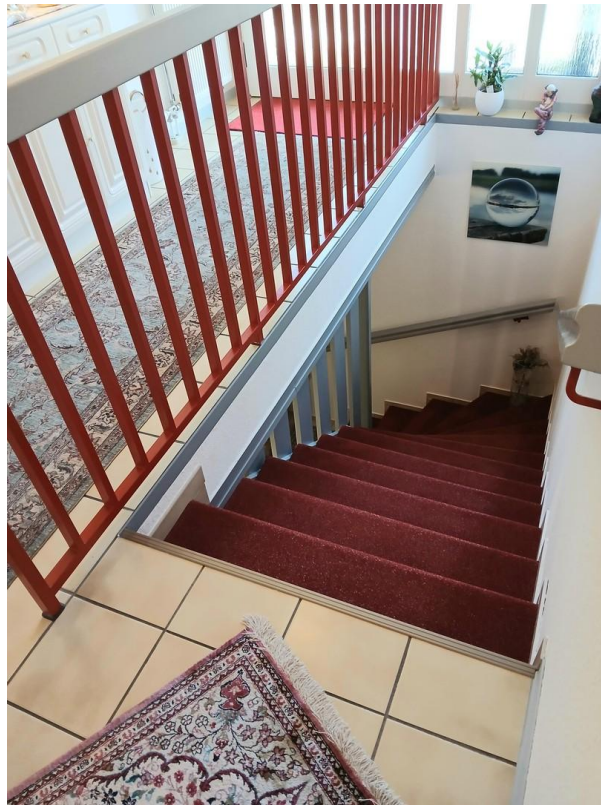


EG: Bad mit Wanne u. Dusche



EG: Bad m. bodenebener Dusche

Exposé - Galerie



EG: Treppe in UG

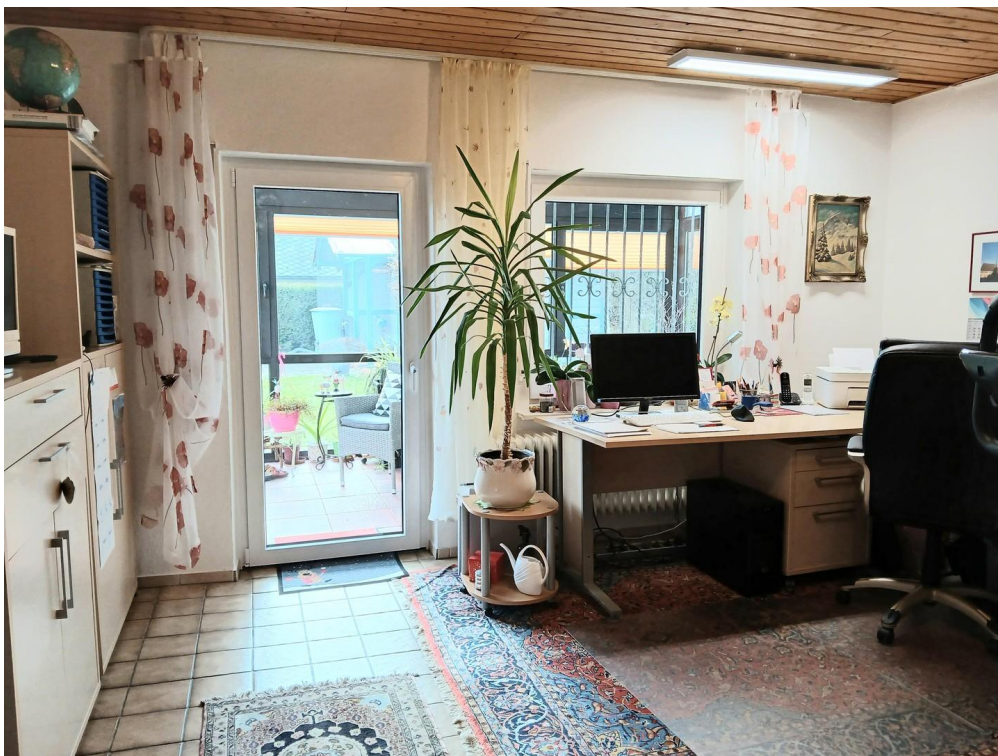


UG: Flur

Exposé - Galerie



UG: Flur Blick Richtung WiGa



UG: Büro - neue Türe u.Fenster

Exposé - Galerie



UG: Gäste-Zi.- neues Fenster



UG Bad mit neuem Fenster

Exposé - Galerie



UG: Speise / Abstellraum



UG: Heizung / HWR

Exposé - Galerie



UG: Zählerkasten

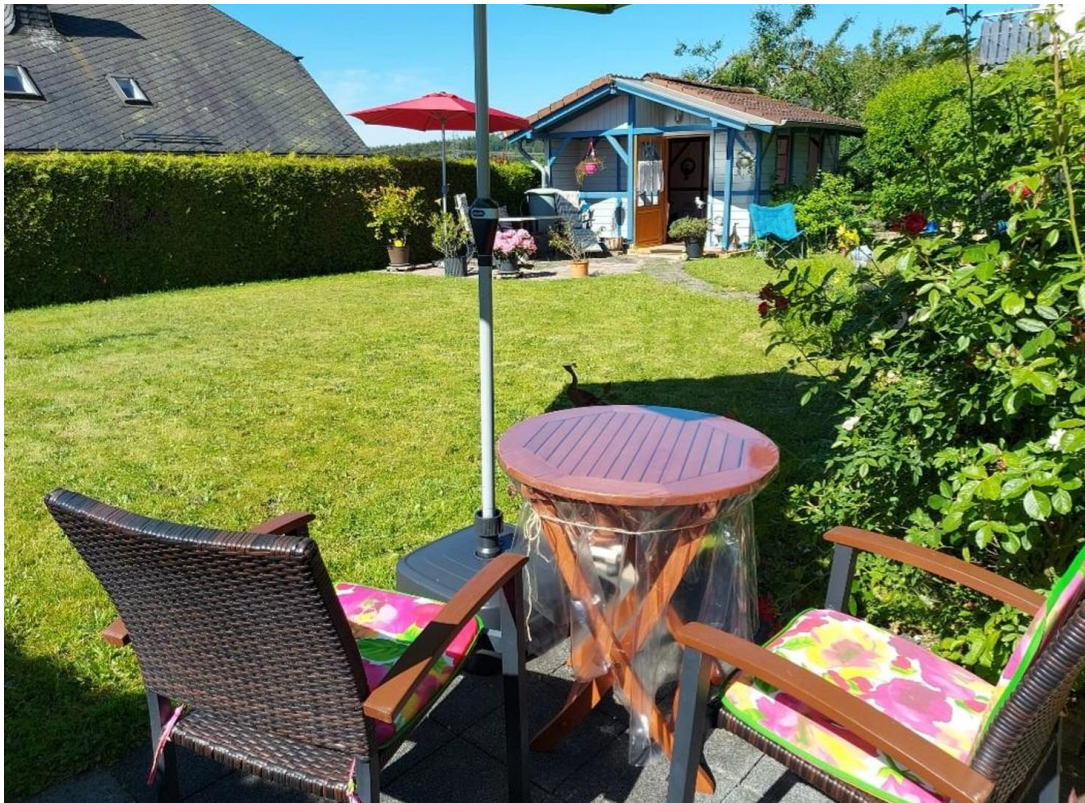


Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus innen



Garten - weiterer Relaxpunkt

Exposé - Galerie



Garten - Spielwiese



in sich ruhender Weitblick

Exposé - Galerie



Weitblick bis ins Saarland

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

UG mit Tankraum u.kl.Werkstatt

Exposé - Grundrisse



EG mit 2 Garagen, CP u. StPl