

Exposé

Einfamilienhaus in Gusenburg

Großer gepflegter Bungalow mit Untergeschoß



Objekt-Nr. **OM-313629**

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

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

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, 2 Bädern, Küche, darunter 4 gemütliche Schlafzimmer, 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. Diese kann erworben werden.

Die beiden Badezimmer sind ein weiterer Pluspunkt. Beide sind mit Fenstern ausgestattet, die Tageslicht hereinlassen und somit eine angenehme Atmosphäre beim morgendlichen Ritual schaffen.

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

Die Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen im Wohnzimmer ist vorhanden.

Folgende Aufteilung ist vorhanden :

UG :

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

EG :

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

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 WOHLFÜHLEN !!!

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 Holzteilen / neue Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung in weiss / neue moderne Lampen rund um das Haus teilweise 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

- 2017

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

- 2018

Aussenanlage / Bausanierung: Baugrund neben Garage ausgebaggert, stabilisiert, 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 (kann abgelöst werden) von Häcker-Faro, Echtlack weiss (keine Lackfolie !)/ im Wintergarten sonnen- und hitzeabweisende Plisseerollos innen / EG Badezimmer mit bodentiefer Dusche ausgestattet und mit selbstreinigenden Glastüren

- 2020

Einbau BUDERUS Öl-Zentralheizung mit Niederbrennwert, nur ca. 1.700 Ltr derzeit Heizölverbrauch pro Jahr / Kaminaufrüstung zur CO2-Reduzierung / UG neue Zimmertüren mit Drückergarnituren mit Glastüre in 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

-2023

Glasfaserkabel ins Haus gelegt und angeschlossen

- 2024

Tür- Sprech-Öffnungsanlage aussen erneuert

UG neue Kunststofffenster und Terrassentüre in weiss mit 3-fach Verglasung und absperzbaren Griffen (beauftragt)

EG neuer moderner Glaswindfang neben der Haustüre (beauftragt)

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.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Gusenburg bietet Ihnen eine ruhige Lage 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.

Das Vereinsleben wird in Gusenburg groß geschrieben und immer wieder werden im Ort kulturelle Veranstaltungen 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.

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

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

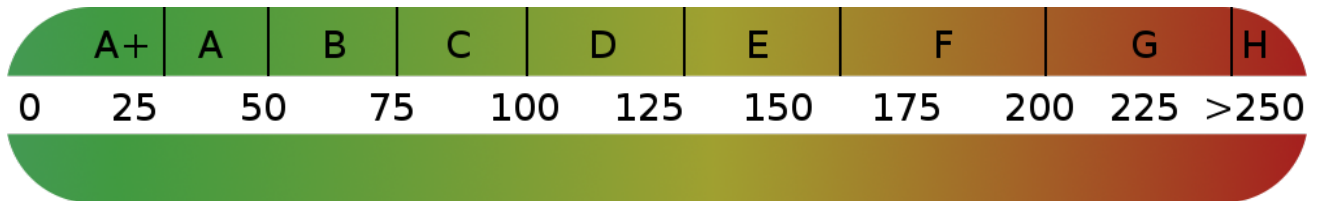
ca. 50 Minuten nach Kaiserslautern

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



Rückseite des Bungalows

Exposé - Galerie



mit 2. Gge, Carp. + 2 StPl



Platz für 5 PKW

Exposé - Galerie



Garagen-Rückseite



... bei Nacht

Exposé - Galerie



Rückseite mit WiGarten



Wintergarten m. Sonnenrollo

Exposé - Galerie



Balkon und WiGarten



Seitenaufgang des Hauses

Exposé - Galerie



Blick zum Gartenhaus



Gartenhaus mit Freisitz

Exposé - Galerie



Haustüranlage



EG: Eingang - Flur - Diele

Exposé - Galerie



EG: Flur



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Essplatz



WoZi mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Balkon Blick in den Garten



Essbereich Blick in Küche

Exposé - Galerie



Küche mit hochw. EBK



EBK mit Echtlack (keine Folie)



EBK

Exposé - Galerie

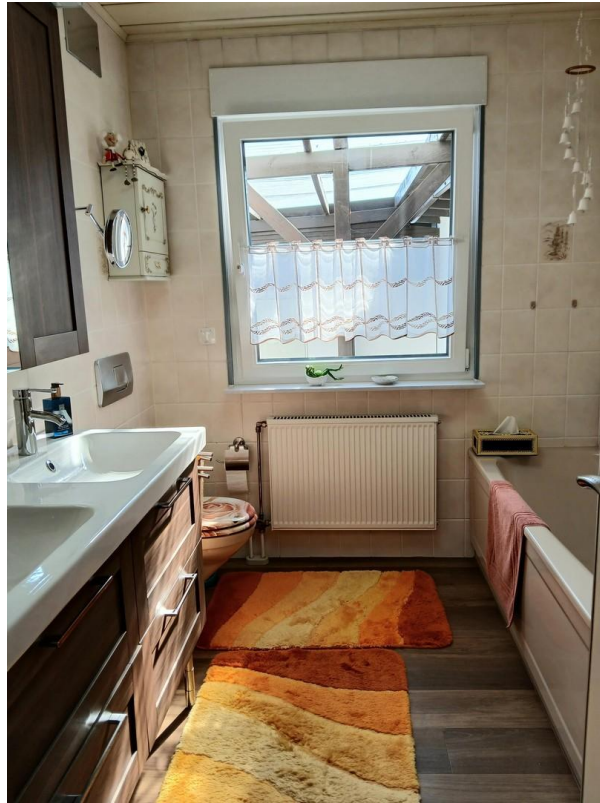


EG: Schlafzimmer 1



EG: Zimmer2 / Büro/Gast

Exposé - Galerie



EG: Bad mit Wanne u. DU

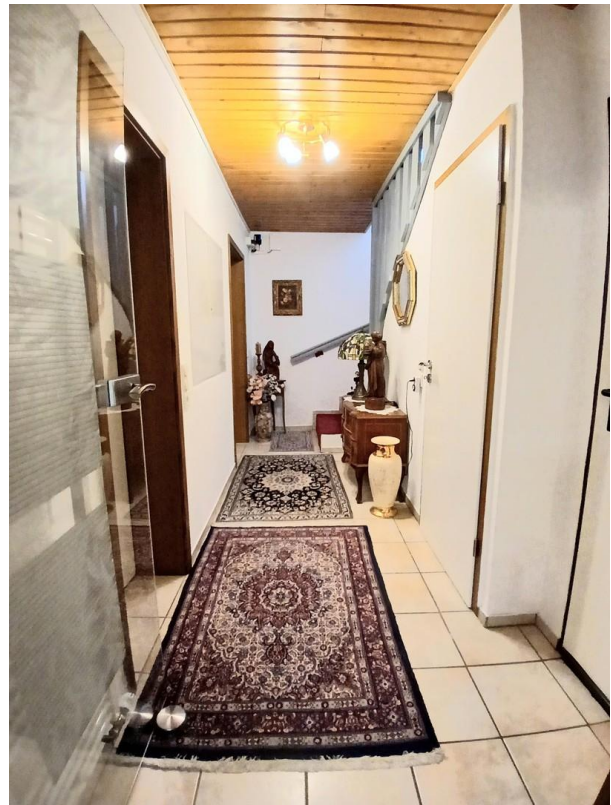


EG: bodenebene Dusche

Exposé - Galerie



EG: Treppe in UG



UG: Flur



UG: Speise / Abstellraum

Exposé - Galerie



UG: Dusch-Bad



UG: Gästezimmer3 / Büro

Exposé - Galerie



UG: Gästezimmer4



UG: Wintergarten

Exposé - Galerie



UG: Heizung / HWR



UG: Zählerkasten

Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus

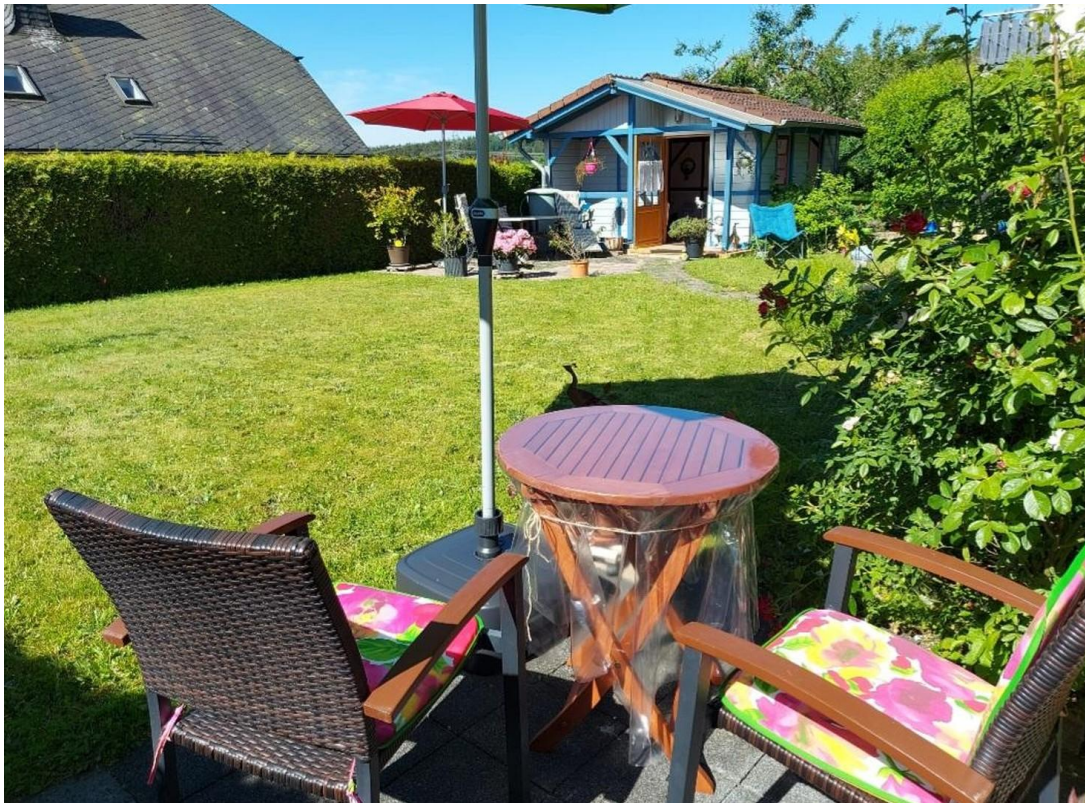


Gartenhaus-Idylle

Exposé - Galerie



Gartenhaus innen



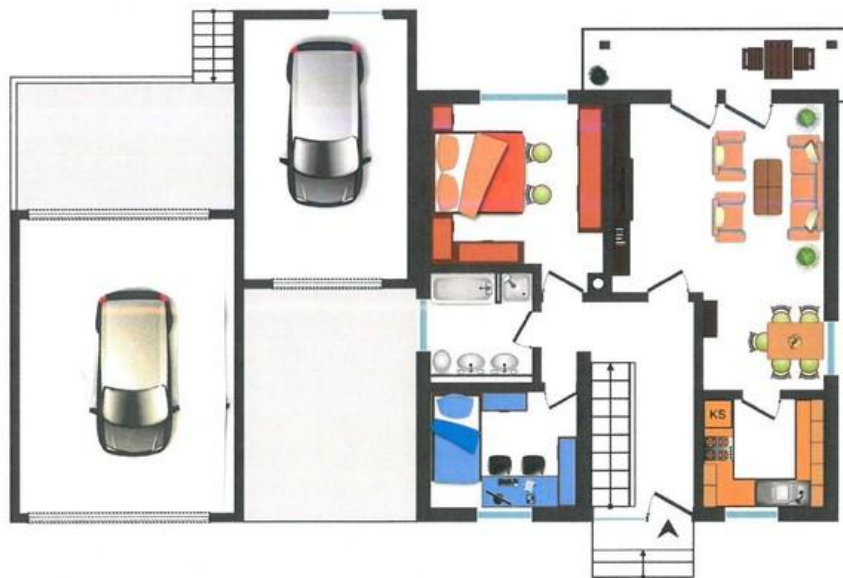
Garten - weiterer Relaxpunkt

Exposé - Galerie



Garten - Spielwiese

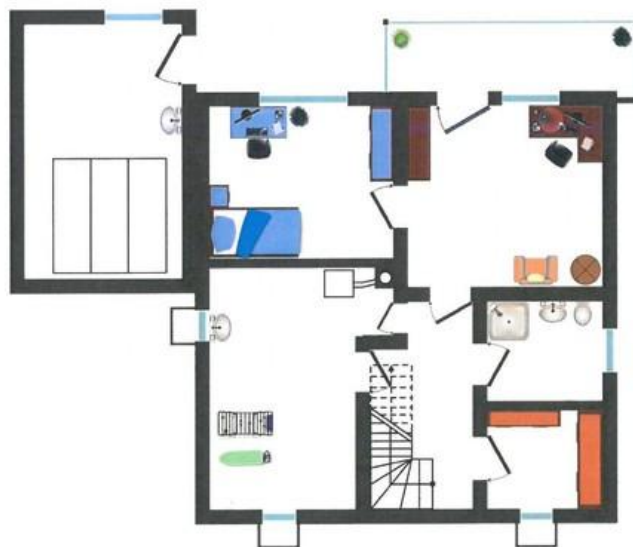
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG mit 2 Garagen, Carport

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

UG mit Tankraum u.kl.Werkstatt