

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gusenburg

**Großer gepflegter Bungalow mit Untergeschoß - Kaufen, solange die Zinsen niedrig sind!**



Objekt-Nr. OM-313629

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **555.000 €**

54413 Gusenburg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI !!! Noch sind die Zinsen niedrig, kaufen Sie, bevor sie wieder steigen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gusenburg bei Hermeskeil – einem äußerst gepflegten voll unterkellerten Bungalow, der seit 2016 ständig renoviert wurde und Ihnen auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum zur Entfaltung bietet.

Mit insgesamt 5 1/2 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 zum Balkon und Küche; Badezimmer;

2 Schlafzimmer

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

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

KEIN Reparatur- / Renovierungs- und / oder Sanierungsbedarf.

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

**EINZIEHEN UND SICH PUDELWOHL FÜHLEN !!!**

Energieausweis stammt vom 10.09.2024

gültig bis 09.09.2034

Gebäudenutzfläche 201,6 m<sup>2</sup>

Heizung von 2020

wesentlicher Energieträger Heizöl EL, für Warmwasser Strom-Mix

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 91,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a) C = energetisch gut modernisiert!

## **Ausstattung**

Ausstattung:

Dieses schöne Haus wurde 1987 erbaut und verfügt über eine Länge von ca. 10 m sowie eine Breite von ca. 10 m. Darin sind die Garagen natürlich NICHT enthalten, die kommen in ihren Längen und Breiten dazu.

Der Keller wurde in Massivbauweise erstellt. Das EG erhielt ebenfalls eine gegossene Betondecke mit einer engmaschigen, sehr starken Armierung. Erdgeschoß und Speicher ist ein Fertighaus der Fa. Euro-Haus und die Wände sind von jeher gut gedämmt.

Seit 2016 wurde IN- und AM Haus ständig renoviert :

-2016

kompletter Hausanstrich Innen und Außen mit allen Holzverkleidungen / Dachrinnen / neue Kunststoffenster 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, derzeit nur ca. 1.700 Ltr. Heizölverbrauch pro Jahr / Kaminaufrüstung zur CO<sub>2</sub>-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 eingebaut

- 2021

UG: im Flur zusätzlicher Heizkörper installiert

EG: neuer Elektromotor mit Zeitschaltuhr für den Aussenrollo in der Küche

- 2022

moderner, pflegeleichter WPC-Sichtschutzzaun neben dem Haus mit abschließbarer Zugangstüre in den Garten gesetzt

-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 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 gerne 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 rund 3 Minuten - auch für die Schulkinder zu weiterführenden Schulen - zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und die Grundschule sind direkt in Gusenburg vorhanden. Weiterführende Schulen stehen auch im ca. 3 km entfernten und ebenfalls 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. Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Tankstellen und Ärzte etc. sind ebenfalls vorhanden.

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

Beste Verkehrsanbindungen:

nur ca. 3 km zu A1 und B52

ca. 30 Minuten nach Trier

ca. 45 Minuten nach Luxemburg

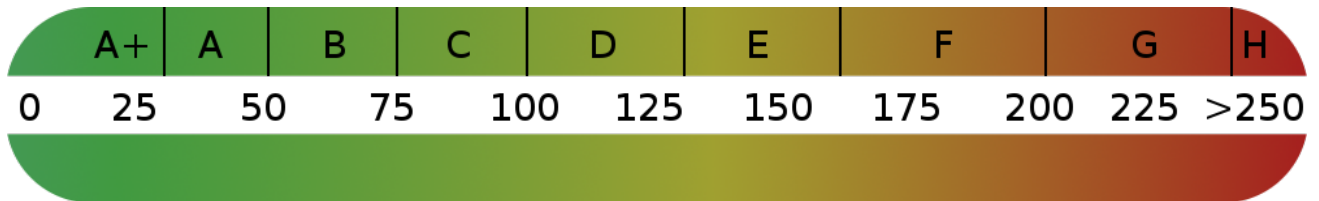
ca. 50 Minuten nach Kaiserslautern

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



sonnige Rückseite, UG neue F.

# Exposé - Galerie



Hausfront mit neuem Windfang



Balkon Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



tolle Sonnenuntergänge



Platz für 5 PKW



# Exposé - Galerie



Blick zum Gartenhaus



Gartenhaus-Idylle

# Exposé - Galerie



EG: Eingangsbereich



EG: Flur-Diele

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



WoZi mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Essbereich Blick in Küche



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



inklusive hochwertige 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: Gästezimmer

# Exposé - Galerie



UG Bad mit neuem Fenster



UG: Speise / Abstellraum

# Exposé - Galerie



UG: Heizung / HWR



UG: Zählerkasten

# Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



Gartenhaus innen

# Exposé - Galerie



Garten - weiterer Relaxpunkt

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

UG mit Tankraum u.kl.Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



EG mit 2 Garagen, CP u. StPl