

Exposé

Einfamilienhaus in Antweiler

Wohnen wo andere Urlaub machen - Umfangreich saniertes Einfamilienhaus am Waldrand gelegen



Objekt-Nr. **OM-321209**

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

53533 Antweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	2.329,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	186,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich schöne Immobilie mit großem Gartenareal befindet sich in schöner Halbhöhenlage unmittelbar am Waldrand gelegen am Ende einer Sackgasse.

Das eindrucksvolle Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von circa 186 m² wurde im Jahr 1966 auf einem 2.329 Quadratmeter Süd-West-Grundstück in massiver und solider Bauweise errichtet und im Erdgeschoss mit einer Bruchsteinfassade verblendet.

Das Haus hat im Erdgeschoss eine sehr geräumige Eingangsdiele, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein Gäste-/Arbeitszimmer, einen Wohnraum mit offenem Kamin (derzeit als Fitnessraum genutzt) und hangseits gelegen noch zwei Kellerräume und den Heizungsraum.

Im Obergeschoss befindet sich ein offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur ca. 20 m² großen überdachten Terrasse mit offenem Kamin und Gartenzugang, drei sehr helle Schlafzimmer und nochmal ein Badezimmer und ein separates WC.

Auf Grund der Starkregenereignisse wurde das Erdgeschoss von 2021 bis 2023 kernsaniert. Ein erneuter Schaden durch Starkregen könnte mit einem minimalen Aufwand verhindert werden, bisher gab es aber keine weitere Vorkommnisse mehr, auch in den uns bekannten letzten 10 Jahren davor nicht.

Das bedeutet zusammengefasst: neuer Estrich, neuer Putz und Anstrich, neue 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, vollständige Sanitärerneuerung (WC und Badezimmer), neue Heizung, neuer Öltank, neue Innentüren und neue Elektrik, neue Treppe, neue Haustüre.

Das Obergeschoss war durch die Starkregenereignisse nicht betroffen, wurde jedoch ebenfalls in den letzten 4 Jahren modernisiert:

Neue Elektrik mit dimmbaren Spots im offenen Wohn-/Kochbereich, neuer Fliesenboden in der Küche, Küche von 2020, neue Lichtschalter und Steckdose, diverse Maler- und Renovierungsarbeiten.

Lediglich das WC im Obergeschoss und das Badezimmer im Obergeschoss befinden sich noch im ursprünglichen Zustand. Mit der Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss wurde jedoch bereits begonnen.

Des Weiteren wurde bei dem Haus die neu installierte Außenbeleuchtung sowie die elektrischen Rollläden bereits mit SmartHome gerüstet.

Das Dach wurde im Jahr 2008 mit Dämmung erneuert.

Der Garten wurde sehr aufwendig mit einem Rundweg und einer schönen Bepflanzungen sowie Beeten angelegt und von uns teilweise erweitert und verfügt außerdem über einen Teich. Des Weiteren haben wir das Grundstück mit einem Maschendraht und einer großen Torfront vollständig eingefriedet.

Hinweis zu den Energiedaten: Dies ist noch der Ausweis vor den ganzen energetischen Sanierungen wie Heizung und Fenster, daher wird ein aktuellerer Ausweis besser ausfallen.

Ausstattung

Die Ausstattung ist wie folgt:

- Vinylboden im Erdgeschoss (auch im Kellerbereich)
- Fliesen- und Parkettboden im Obergeschoss
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elek. Rollläden und SmartHome im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Fenster im Obergeschoss
- 2 Badezimmer

- 5 Schlafzimmer
- offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Einbauküche
- dimmbare LED-Deckenspots im Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Außenbeleuchtung mit Smart Home
- 2 offene Kamine
- überdachte Terrasse
- aufwendige Gartengestaltung
- vollständig eingefriedet

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Antweiler liegt ländlich gelegen ca. 20 Fahrminuten vom Autobahnende Blankenheim entfernt und gehört zur Verbandsgemeinde Adenau. Auch interessant für Rennsportbegeisterte, da der Nürburgring ebenfalls nur 20 Fahrminuten entfernt liegt.

In Antweiler selber gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten, eine Tierarztpraxis, eine Bank, eine kleine Metzgerei und Bäckerei, einen Landhandelspartner, einen Geflügelhof, eine Pizzeria, ein Motorsportgeschäft sowie eine traumhafte Umgebung für ausgiebige Radfahrten und Wanderungen.

Pendler können in 20 Minuten auf der Autobahn oder dem Bahnhof Blankenheim-Wald sein um diverse Richtungen anzusteuern.

Der nächst größere Ort wäre Adenau mit einer kulinarischen Auswahl und Bekleidungsgeschäfte etc. Die Gemeinde Blankenheim mit einem Gewerbegebiet und einer schönen Innenstadt ist ebenfalls nur 20 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

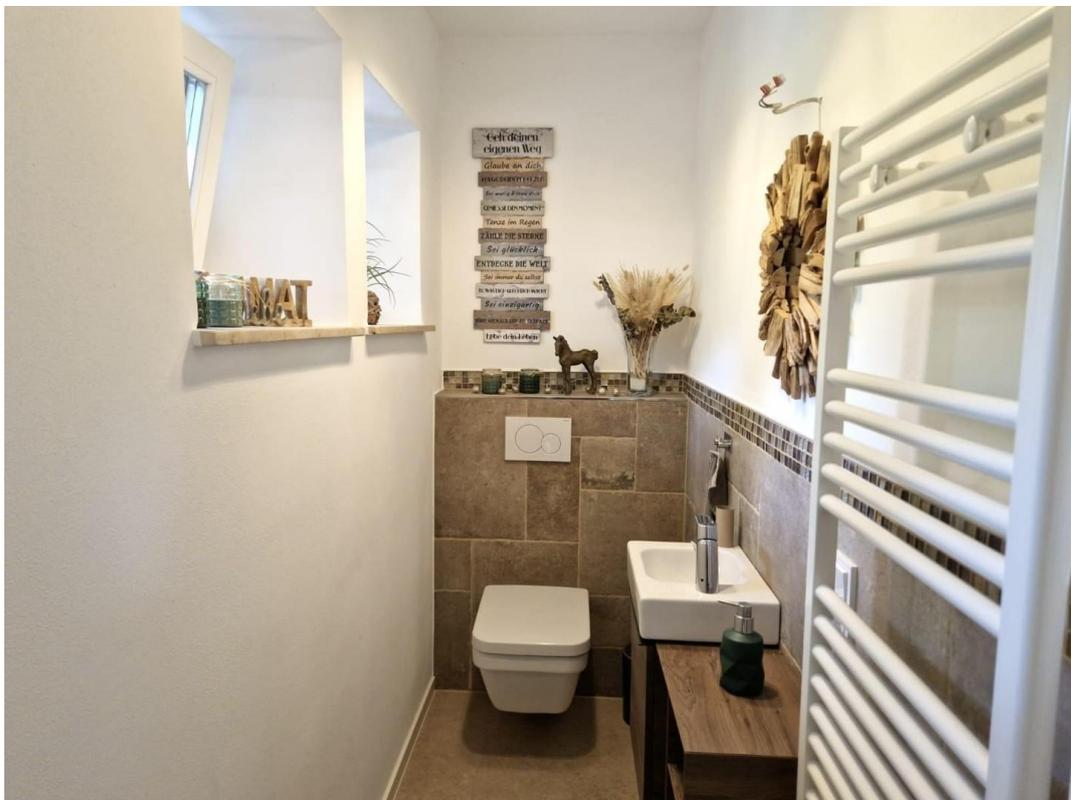


Hauszugang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum mit Dusche



Hauswirtschaftsraum mit Dusche



Gäste-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Fitnessraum / Schlafzimmer



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Küche



Ankleide/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Toranlage



Sommerimpressionen

Exposé - Galerie



Sommerimpressionen



Sommerimpressionen

Exposé - Galerie



Winterimpressionen



Winterimpressionen

Exposé - Galerie



Winterimpressionen



Winterimpressionen

Exposé - Galerie



Antweiler



Umgebung