



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JoHo-72923

+++Viel Raum zum Leben: Zweifamilienhaus auf sonnigem Grundstück+++

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

295.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	165,0 m²
Grundstücksfläche	2.484,0 m²
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen, Teppich
Kamin	
Befeuerung	Elektro
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.10.2032
Energiebedarf	235,27
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	27.10.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in dem Ortsbezirk Zemmer mit rd. 1.240 Einwohnern. Dieser befindet sich in Mitte des Dreiecks Trier - Bitburg - Wittlich, etwa 15 Kilometer nordnordöstlich von Trier. Die Ortsgemeinde Zemmer besteht aus den Ortsbezirken Zemmer, Rodt und Daufenbach. Zemmer ist der Kern eines regional bekannten Ortsbundes, der Fidei.

Im Ortsbezirk finden Sie eine Kindertagsstätte sowie eine Grundschule. Für die Freizeitgestaltung gibt es eine Vielzahl von Vereinen und Kultureinrichtungen. Wanderfreunde können von Zemmer aus den Fernwanderweg Eifelsteig nutzen. Am höchsten geographischen Punkt, am Friedbüsch in Rodt, treffen auch alle Strecken des Nordic-Walking Parcours Fidei zusammen. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in einem Discounter oder in den umliegenden Ortschaften.

Entfernungen: Speicher: ca. 9 km, Trier-Ehrang ca. 12 km, Wittlich ca. 23 km, Bitburg: ca. 25 km

weitere Informationen unter: <https://www.gemeinde-zemmer.de/>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in sonniger Lage auf einem großzügigen, nahezu 2.500 qm großen Grundstück. Die Immobilie wurde 1969 in massiver Bauweise errichtet und laufend instand gehalten. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als geräumiges Zuhause für die Familie oder zur teilweisen Vermietung mit entsprechendem Einnahmepotenzial.

Das Wohnhaus umfasst zwei abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad: eine Erdgeschosswohnung mit ca. 90 qm sowie eine Dachgeschosswohnung mit ca. 75 qm Wohnfläche. Beide Einheiten verfügen jeweils über ein Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde modernisiert. Vom Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung besteht direkter Zugang zu einem Balkon.

Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, wobei im Wohnzimmer des Erdgeschosses bereits auf energieeffizientere Direktheizsysteme umgestellt wurde. Zusätzlich stehen in beiden Wohnungen Kaminöfen zur Verfügung, die einen Großteil der Heizlast übernehmen und zur Senkung der Energiekosten beitragen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Eine 8 cm starke Außendämmung und doppelt verglaste Holzfenster, ergänzt durch erneuerte Dachflächenfenster, sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet neben großzügigem Stauraum auch einen Waschraum, eine Garage sowie eine gemütliche Kellerbar. Weitere Abstellflächen befinden sich im Spitzboden. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich eine zusätzliche Garage, ein Geräteschuppen sowie eine große Rasenfläche mit Baumbestand. Ein separater, bereits erschlossener Grundstücksbereich ermöglicht - vorbehaltlich behördlicher Genehmigung - eine zusätzliche Bebauung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche.

Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und zeigen Ihnen gerne dieses Einfamilienhaus vor Ort. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen während unserer Geschäftszeiten zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder weitere Unterlagen anzufordern. Sie erhalten automatisch unser INTERAKTIVES EXPOSÉ mit ZUSÄTZLICHEN FOTOS.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Zuhause vorstellen zu dürfen und stehen für alle Ihre Fragen bereit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1969 wurde in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.500 m² Fläche. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 165 m² und verteilt sich auf zwei Wohneinheiten: Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 90 m², während die Dachgeschosswohnung über ca. 75 m² verfügt.

Beide Wohnungen sind mit Tageslichtbädern ausgestattet, die jeweils über eine Badewanne und eine Dusche verfügen. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde bereits modernisiert. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss aus gelangt man auf einen gemütlichen Balkon mit Blick ins Grüne.

Für wohlige Wärme sorgen in beiden Wohnungen Kaminöfen. Die Beheizung erfolgt überwiegend über Nachtspeicheröfen, wobei im Wohnzimmer des Erdgeschosses eine Direktheizung als Ersatz eingebaut wurde. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Die Immobilie ist mit einer 8 cm starken Außendämmung versehen. Doppelt verglaste Holzfenster sowie erneuerte Dachflächenfenster tragen zur Energieeffizienz bei.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort neben einem Waschraum und großzügigem Stauraum auch eine gemütliche Kellerbar. Eine integrierte Garage im Haus ist ebenfalls vorhanden.

Im Außenbereich befinden sich eine weitere, freistehende Garage sowie ein praktischer Geräteschuppen. Die große, gepflegte Rasenfläche mit gewachsenem Baumbestand bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenfreunde und Familien.

Zusätzlicher Stauraum steht im großzügigen Spitzboden zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

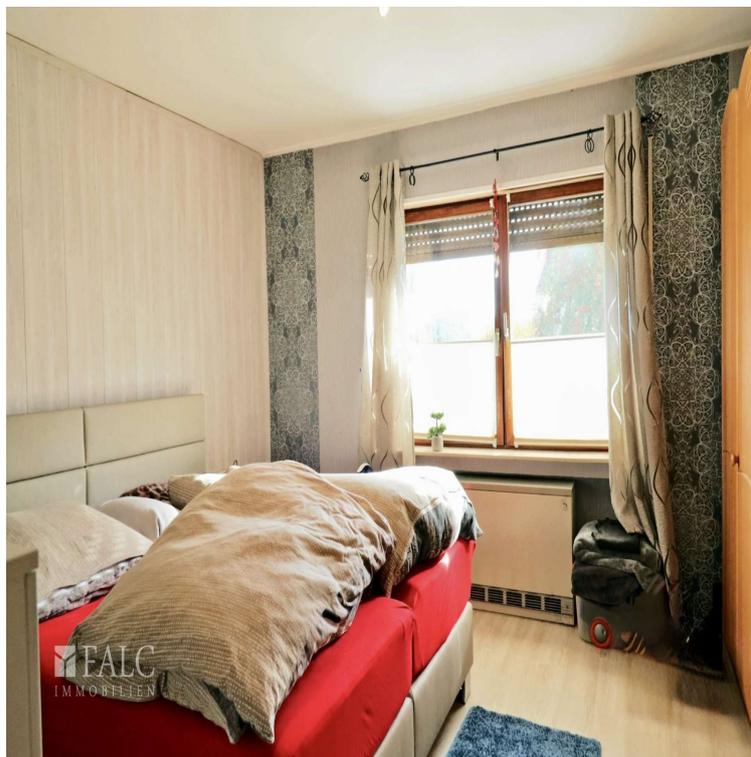
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

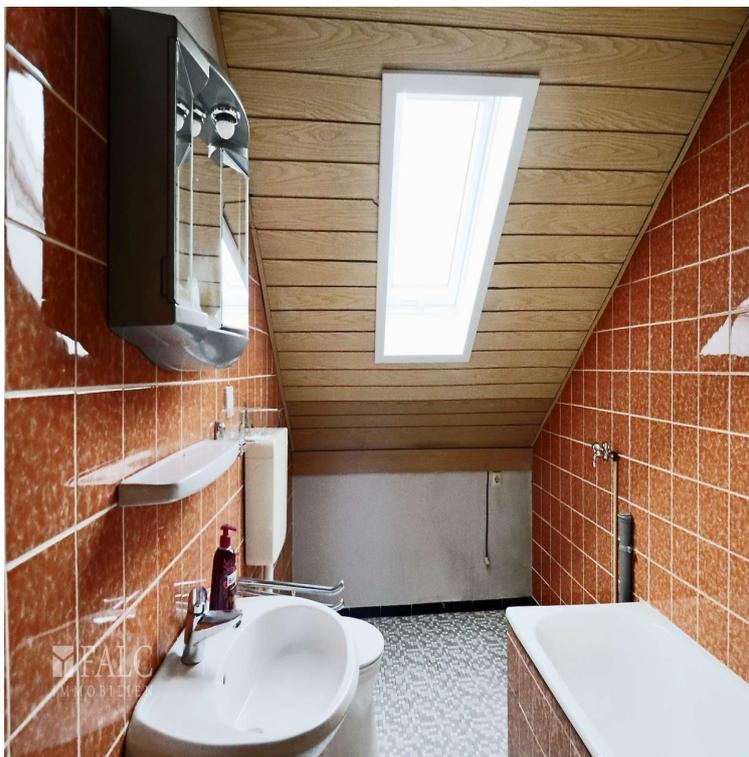
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



 **FALC**
IMMOBILIEN

TRIER

 FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)