

## Viel Platz für Ihre Pläne: Wohnhaus mit 4-5 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Berglicht

### Preise & Kosten

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Käufer-Provision               | Ja        |
| Käufercourtage                 | 3,57 %    |
| Kaufpreis                      | 215.000 € |
| X-fache                        | 7.61      |
| Nettorendite (%)               | 13,14     |
| Mieteinnahmen Ist pro Periode  | 11.520 €  |
| Mieteinnahmen Soll pro Periode | 28.248 €  |



### Objektbeschreibung

Viel Platz, vielfältige Möglichkeiten – Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten und Ausbaupotenzial in ruhiger Lage von Berglicht

In einer idyllischen und ruhigen Wohnlage von Berglicht erwartet Sie diese vielseitige Immobilie mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet, wurde das Dachgeschoss später erweitert und der Keller ausgebaut, sodass heute ein großzügiges Wohnhaus mit flexiblem Wohnkonzept zur Verfügung steht.

Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven und passt sich Ihren individuellen Wohn- und Investitionsplänen an.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Perspektiven: Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet ein flexibles Wohnkonzept mit insgesamt mehreren eigenständigen Wohneinheiten.

## Angaben zur Immobilie

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnfläche              | 300 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche            | 300 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche       | 1.543 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer           | 13                   |
| Anzahl Schlafzimmer     | 6                    |
| Anzahl Badezimmer       | 5                    |
| Größe Balkon/Terrasse   | 10 m <sup>2</sup>    |
| Stellplätze             | 7                    |
| Baujahr                 | 1978                 |
| Zustand des Objektes    | Gepflegt             |
| Letzte Modernisierungen | 2022                 |
| Verfügbar ab            | 31.08.2026           |
| Verfügbar ab (Datum)    | 31.08.2026           |



Von hier aus gelangen Sie geradeaus in die Eigentümer-Hauptwohnung, die ursprünglich das gesamte Erdgeschoss umfasste (großzügige 146 m<sup>2</sup>) und heute über eine Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> verfügt. Auf der linken Seite befindet sich eine separate kleinere Wohneinheit mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die beiden Wohnungen sind problemlos wieder als eine Einheit einzurichten bzw. zu nutzen.

Über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Wohnungen zur Verfügung: eine Wohnung auf der linken Seite mit ca. 45 m<sup>2</sup> sowie eine weitere Wohnung auf der rechten Seite mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohnungen sind derzeit vermietet.

Das Kellergeschoss ist sowohl über die Hauptwohnung als auch über einen separaten Seiteneingang im KG erreichbar. Neben einer Garage, dem Heizungsraum und zwei zusätzlichen Abstellräumen befindet sich hier eine weitere Wohneinheit mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die nach einem bereits behobenen Wasserschaden noch im Bereich Bad sowie dem Büro/2.



## Ausstattung

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Ausstattungsqualität | Standard                   |
| heizungsart          | Zentralheizung             |
| befeuerung           | Pellets                    |
| Stellplatzart        | Garage, Carport, Freiplatz |
| Gartennutzung        | Ja                         |
| Kabel / Sat- TV      | Ja                         |
| Unterkellert         | Ja                         |
| Dachform             | Satteldach                 |
| Bauweise             | Massiv                     |



Ein Schlafzimmer, sowie die Küche mit integriertem Wohnzimmer sind bereits komplett fertig - hier müssten noch einige Verschönerungen durchgeführt werden.  
Die zukünftigen Eigentümer dürfen hier nach eigenem Gusto noch Verschönerungen und Optimierungen durchführen, um das hohe Potenzial und die Attraktivität der Immobilie langfristig zu steigern.  
Sie finden hier eine Eine Immobilie mit Charakter, viel Platz und hervorragenden Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Familien oder Investoren, die Wert auf Flexibilität und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial legen.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2034-07-08                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 98.4kWh/m²a                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1978                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 09.07.2024                       |
| Energieeffizienzklasse     | C                                |
| Primärenergieträger        | Pellets                          |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Berglicht, einer idyllischen Ortsgemeinde im Hunsrück im Landkreis Bernkastel-Wittlich. Die Lage zeichnet sich durch ein gewachsenes Wohnumfeld, eine angenehme Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zur Natur aus – ideal für Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Berglicht bietet die besondere Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur. Die umliegende Landschaft mit Wäldern, Wiesen und zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten macht die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist insbesondere die nahegelegene Gemeinde Thalfang von großer Bedeutung. Als regionaler Mittelpunkt bietet Thalfang eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und verschiedenen Dienstleistungen. Hier finden sich unter anderem Lebensmittelversorgung, eine Apotheke sowie ärztliche Betreuung durch ortsansässige Praxen.



Ergänzt wird das Angebot durch die gute Erreichbarkeit weiterer Städte und Gemeinden im Hunsrück.  
Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines naturnahen Wohnstandortes mit einer alltagstauglichen Infrastruktur: Ruhe, Gemeinschaft und Erholung auf der einen Seite sowie eine zuverlässige Versorgung und kurze Wege im täglichen Leben auf der anderen Seite..





## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Unverbaute Aussicht
- Garage
- Pelletheizung
- Doppelverglaste Fenster
- Neues Bad im EG Links
- Wohnungen im DG vor wenigen Jahren modernisiert
- große überdachte Terrasse in der Hauptwohnung
- Carport für 2 KFz
- Garage im Keller
- Fahrradschuppen
- großer Geräteschuppen
- Garten
- Stellplätze im Zufahrtsbereich
- pflegeleichtes Grundstück mit Rasenfläche und Sträuchern
- Solaranlage für Warmwasser aus dem Baujahr (derzeit nicht angeschlossen)

Pelletheizung: Die automatische Pelletzuführung der Heizungsanlage ist derzeit außer Betrieb, sodass der Vorratsbehälter aktuell manuell mit Pelletsäcken bestückt werden muss. Hier sollte eine automatische Zuführung für die Pellets integriert werden; die Hauptkomponenten dafür sind bereits vorhanden. Ein lokal ansässiger Handwerksbetrieb hat dafür schon die notwendigen Anpassungen preislich beim Eigentümer hinterlegt.



## Sonstiges

Wohnungsaufteilung:

Wohnung 1, EG:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur  
(ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Wohnung 2, EG:

Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, Flur  
(ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Wohnung 3, DG:

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Dusche, WC, Flur  
(ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Wohnung 4, DG:

Wohnraum (Wohnen, Essen, Kochen), Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, WC, Flur  
(ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Wohnung 5, KG:

Wohnraum mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer, Bad, Flur  
(ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche).





Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Flur



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Küche



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Esszimmer



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Wohnzimmer





Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Schlafzimmer



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Badezimmer



Dachgeschoss Wohnung (Rechts) Hobbyraum



Dachgeschoss Wohnung (Rechts) Küche



Dachgeschoss Wohnung (Rechts) Wohnzimmer



## Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
66620 Primstal

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

+49 6875 / 2209813  
[f.gebels@steinundwert.de](mailto:f.gebels@steinundwert.de)  
[www.steinundwert.de](http://www.steinundwert.de)