Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Einfamilienhaus mit Anbau und Ausbaupotenzial in Rivenich

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	225.000 €



Objektbeschreibung

In der Ortsgemeinde Rivenich, idyllisch in der vorderen Eifel an der Salm und unweit der Moselweinberge gelegen, steht dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940. Trier ist in rund 24 Kilometern erreichbar. Die A1 und der Bahnhof Hetzerath liegen in der Nähe. Das Grundstück umfasst ca. 355 m². Die Wohnfläche beträgt ca. 172 m². Drei Stellplätze vor dem Gebäude gehören zur Immobilie.
Das Haus verbindet das Hauptgebäude mit einem eigenständigen Anbau und bietet damit Raum für Familie, Mehrgenerationenwohnen oder eine Einliegernutzung. Über den Flur im Erdgeschoss gelangt man in die Garage mit Werkstatt, einen Abstellraum und drei Kellerräume. Das Treppenhaus führt ins Obergeschoss. Hier liegen ein Badezimmer mit Badewanne, ein großes Wohnzimmer mit Kamin, die Küche, das Elternschlafzimmer sowie ein Durchgangszimmer. Über dieses erreicht man das Dachgeschoss mit zwei Zimmern, die zuletzt als Kinderzimmer genutzt wurden, und einem weiteren Raum, der als Lager dient.

Angaben zur Immobilie

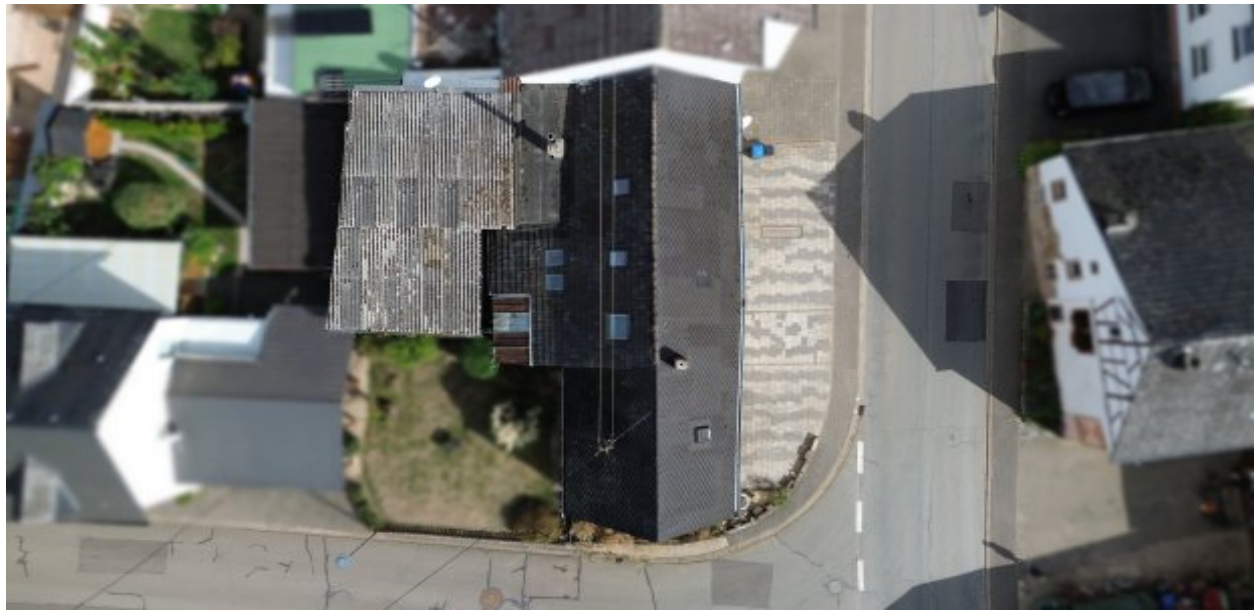
Wohnfläche	217 m²
Grundstücksfläche	355 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Baujahr	1940
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2019



Der Anbau bildet eine eigene Einheit. Im Erdgeschoss befinden sich Badezimmer, Küche und Wohnzimmer. Im Obergeschoss liegen ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer eignet. Der Dachboden des Anbaus ist noch nicht ausgebaut.
Die Immobilie hat Charakter und Substanz, befindet sich aber in einem Zustand, der eine behutsame Modernisierung lohnenswert macht. So können Grundriss, Ausstattung und Atmosphäre nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden, ohne den Charme des Bestands aufzugeben.
Besonders interessant ist der genehmigte Bauantrag. Die Immobilie darf um eine Etage erweitert und die Scheune hinter dem Haus ausgebaut werden. Damit besteht ein klarer, bereits abgestimmter Entwicklungsspielraum über die heutige Wohnfläche hinaus.
Ein Haus mit Geschichte, zwei Nutzungseinheiten, Stellplätzen und konkreten Ausbaumöglichkeiten in ruhiger Lage zwischen Eifel und Mosel.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Rivenich liegt in der vorderen Eifel an der Salm, im Landkreis Bernkastel-Wittlich, und verbindet dörfliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Die Ortsgemeinde zählt rund 730 Einwohner und ist von Wäldern, Feldern und den Weinlagen der nahen Mosel geprägt. Trier ist in etwa 24 Kilometern erreichbar. Die A1 verläuft nordwestlich des Ortes. Der Bahnhof Hetzerath an der Strecke Koblenz Trier liegt in kurzer Distanz. Alltag und Freizeit sind gut zu kombinieren. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen finden sich in den Nachbarorten. Wanderwege, Radtouren entlang der Salm und Ausflüge in die Weinorte der Mosel gehören zum unmittelbaren Umfeld. Im Frühjahr prägen Obstblüte und im Herbst die Weinlese das Landschaftsbild.
Die Immobilie steht in dieser ruhigen, naturnahen Lage mit drei Stellplätzen vor dem Gebäude..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-09-22
Endenergiebedarf	249,52
Baujahr lt. Energieausweis	1940
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.09.2026
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Garage

Das Haus wurde über die Jahre schrittweise modernisiert. 2019 erfolgte eine Dacherneuerung mit Verbesserung der Wärmedämmung. Die Fenster wurden 2004 umfassend erneuert.
Leitungssysteme wurden 2010 umfassend modernisiert. Die Heizungsanlage stammt aus einer umfassenden Erneuerung von 1990.
Die Bäder wurden 2012 überwiegend modernisiert. 2010 gab es eine mittlere Modernisierung des Innenausbaus sowie eine einfache Verbesserung der Grundrissgestaltung.
Decken, Fußböden und Wände laden noch zur individuellen Erneuerung ein. So können die Räume nach eigenen Vorstellungen frisch und wohnlich gestaltet werden. Dach, Fenster und Leitungen bilden dabei bereits eine solide Grundlage.



Sonstiges

.



Küche (Haupthaus)



Elternschlafzimmer (Haupthaus)



Duschbad (Haupthaus)



Kinderzimmer (Haupthaus)



Schlafzimmer (Haupthaus)



Badezimmer (Altbau)



Küche (Altbau)



Esszimer (Altbau)



Wohnzimmer (Altbau)



Schlafzimmer (Altbau)



Dachboden (Altbau)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de