

Altbaujuwel mit Potenzial – verwirklichen Sie hier Ihre Wohnideen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	215.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights:

- Charmanter Altbau mit hohen Decken, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft
- Großzügige Raumaufteilung mit 8 Zimmern, ideal für Familien oder vielseitige Nutzung
- Ruhige Lage mit Blick auf die Burg Lichtenberg, für ein einzigartiges Wohnumfeld
- Sanierungsbedürftig mit großem Gestaltungspotential, perfekt für individuelle Wohnideen
- Stellplätze und Garage vorhanden, praktisch für den Alltag

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1906 befindet sich in ruhiger Nebenstraße von Ruthweiler und bietet mit ca. 195,36 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 1.073 m² viel Raum für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter mit hohen Decken und einer soliden Bausubstanz. Gleichzeitig besteht ein entsprechender Sanierungsbedarf, wodurch sich für Käufer die Möglichkeit ergibt, das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Besonders hervorzuheben ist der attraktive Kaufpreis, der dieses Objekt gerade für handwerklich versierte Käufer oder Investoren interessant macht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	195,36 m ²
Grundstücksfläche	1.073 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	5,26 m ²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1906
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Sofort



Der vorhandene Balkon mit Ausrichtung zum Garten sowie das großzügige Grundstück bieten zusätzliche Lebensqualität im Außenbereich.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Küche mit Zugang zum Balkon, Esszimmer, Wohnzimmer, Zusätzliches Zimmer (z. B. Büro / Gäste), Diele, Gäste-WC

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Büro / weiteres Zimmer, Badezimmer, Flur

Dachgeschoss:

Großzügiges Schlafzimmer, Weitere Ausbau- / Nutzflächen (Speicher)

Das Haus eignet sich ideal für Familien mit mehreren Kindern, die viel Platz benötigen und sich ihr Zuhause individuell gestalten möchten. Ebenso bietet es Potenzial für Paare mit großem Platzanspruch oder handwerklichem Geschick, die den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und diesen neu aufleben lassen möchten.

Außenstellplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung. Zusätzlich ist seitlich eine Garage vorhanden, die eingeschränkt nutzbar ist.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie vor Ort.

Ausstattung

befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Ruthweiler ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Kusel und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus. Besonders bekannt ist die Gemeinde durch die unmittelbar angrenzende Burg Lichtenberg, eine der größten Burgruinen Deutschlands, die nicht nur historisch beeindruckt, sondern auch einen hohen Freizeitwert bietet.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, wodurch ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld gewährleistet ist. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die umliegenden Orte wie Kusel, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden.

Die Region bietet eine gute Anbindung über die umliegenden Landstraßen. Die Städte Kaiserslautern und Idar-Oberstein sind in angemessener Fahrzeit erreichbar und bieten zusätzliche infrastrukturelle Vorteile.

Für Naturliebhaber und Familien ist die Umgebung besonders attraktiv: Zahlreiche Wander- und Radwege, Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	29.03.2036
Endenergiebedarf	348.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.03.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1998, Zählerschrank von 1998, Sicherungen erneuert

Heizung: 1999, Öl-Heizung (Niedertemp.) Viessmann Vitola 200, Steuerung modernisiert, vermutlich Heizkörper + Leitungen im Zuge der Heizungssanierung gemacht (1999), 2x 2.000 Liter Öl-Tanks

Fenster: Front Holzfenster Doppeltverglast (1983), Rückseite Kunststofffenster, Rollläden manuell, zur Straßenseite keine

Bad: ca. 1980er ausgebaut, Deckenhoch gefliest, sanierungsbedürftig. Gäste-WC um die 2000.

Dach: Neu eingedeckt ca. 2000, Keine Dämmung in Schrägen

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierung, vermutlich 60/70er Jahre

Sonstiges (Malerarbeiten/ Innenausbau): Kleinere Sanierungen / Malerarbeiten durch Mieter durchgeführt. Schimmel an verschiedenen Außenwänden laut Mieteraussage.



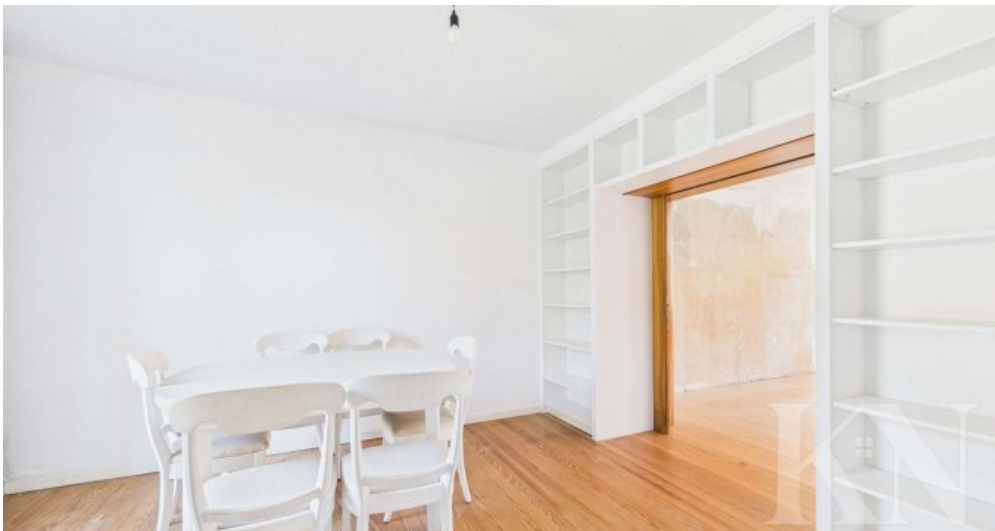
Sonstiges



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer Übergang Wohnzimmer



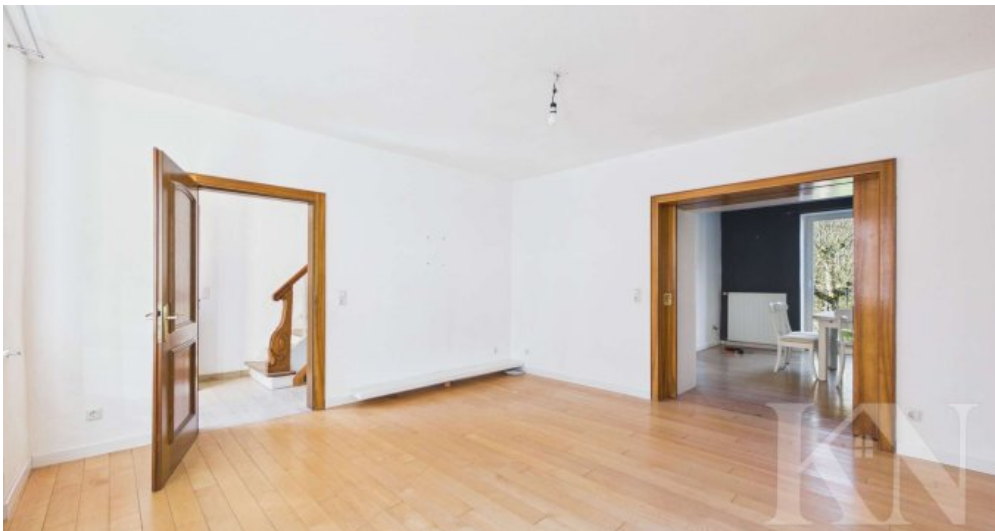
Bad



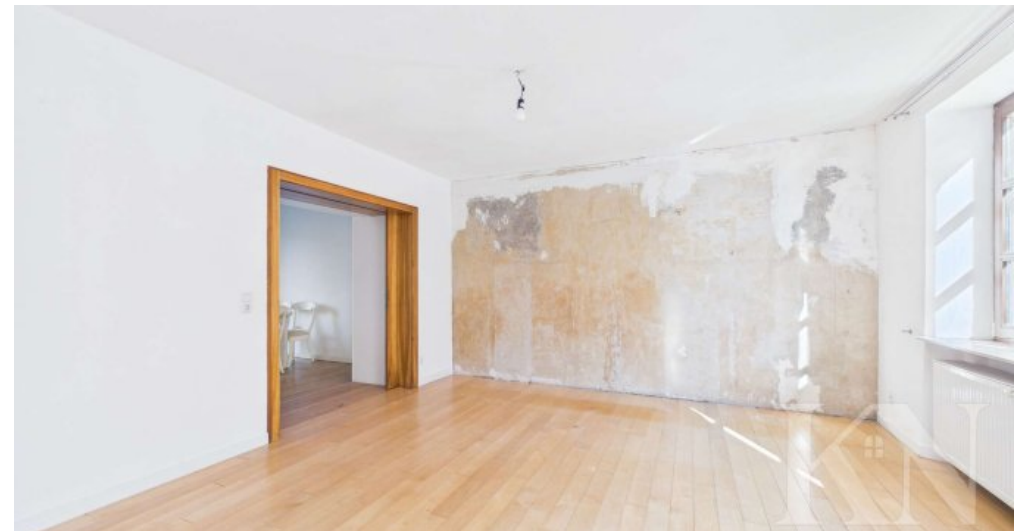
Küche



Küche



Wohnzimmer



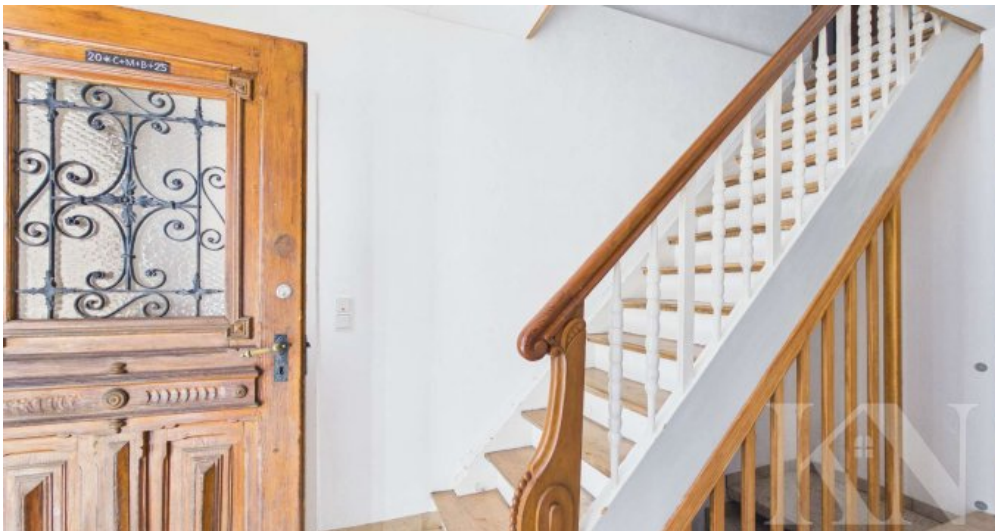
Wohnzimmer



Eingangstür



Eingangsbereich



Hauseingang



CAM01347G0-PR0364-STILL016



Zimmer



Küche



Balkon



Ausgang Balkon



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



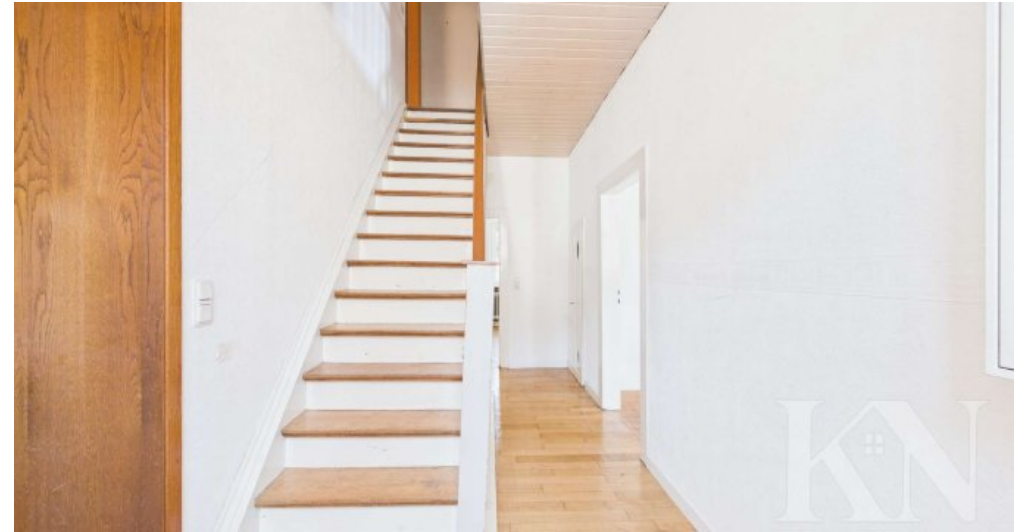
Schlafzimmer



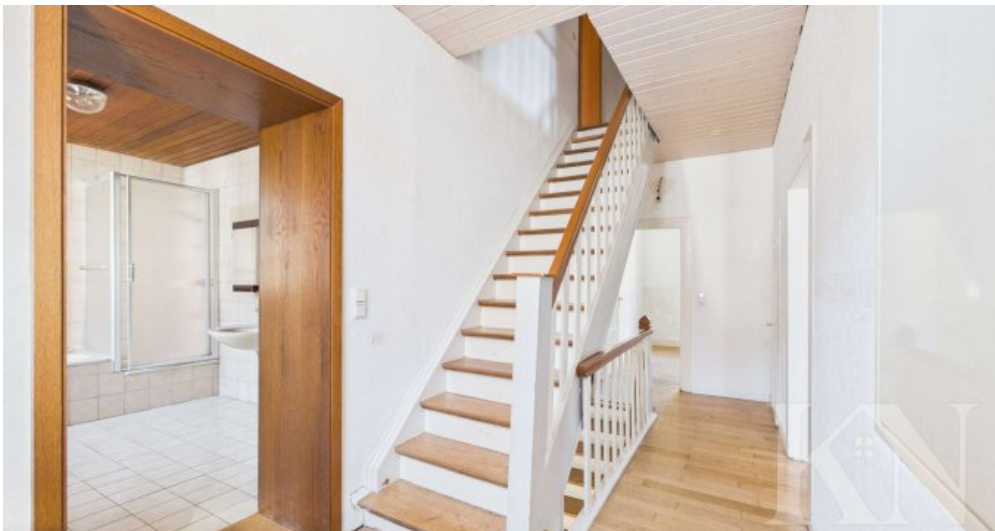
Bad



Diele



Flur



Flur



Schlafzimmer



Dachspeicher



Flur



Rückansicht Haus

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
chiara.furnari@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>