

## EISENACH - nahe Bitburg / Gepflegtes Einfamilienhaus mit vielseitig nutzbaren Hallenflächen



### Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 %, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	600 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.350 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Zustand	gepflegt
Baujahr	1843
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	01.06.2030
Endenergiebedarf	235,7
Energie-Sanierung	1996

Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.06.2020
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	235.00

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat, Dielen, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Rolladen	Ja

## Objektbeschreibung

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a, siehe Sonstiges

Diese Immobilie - ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen - wurde um 1843 in Eisenach erbaut. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Allgemeinzustand. Es wurde in den 60ziger Jahren umgebaut und durch ständige Modernisierung in den heutigen Zustand gebracht. Über eine Zufahrt kommt man zum Hofbereich vor dem Gebäude.

Es handelt sich hier um ein gepflegtes Wohnhaus mit wirtschaftlichen Gebäuden. Diese Nebengebäude sind ideal als Lager, Unterstellung von Fahrzeugen, Werkstatt, aber auch bedingte Tierhaltung ist möglich. Es steht Ihnen hier eine Nutzfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Betreten Sie mit uns das Wohngebäude. Es verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen und 6 Zimmer. Im Erdgeschoss wurden das Wohnzimmer, Esszimmer, Küche ( mit Einbauküche ), Abstellraum und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche errichtet.

Vom Erdgeschoss hat man Zugang zum Hauswirtschaftsraum, Heizraum und zu den Nebengebäuden ( ehemaliger landwirtschaftlicher Bereich ).

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Dieses bietet 3 Schlafzimmer, und ein Duschbad. Eine weitere Treppe führt zum Speicher.

Eine Umfahrt führt um das gesamte Anwesen mit Zugang zur offenen Halle mit Schleppdach.

Der Innenhofähnliche Bereich vor dem Wohngebäude kann durch Umgestaltung in einen idyllischen Platz verwandelt werden. Hier können Sie den Sommer genießen.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit des Objektes beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Eisenach ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Südeifel an.

Eisenach liegt 21 km von Trier und 16 km von Bitburg entfernt, im Bitburger Gutland.

Die Ortslage befindet sich in einer Talmulde eines rechtsseitigen Nebenbaches des Affelsbaches im Bereich des Oberen Muschelkalks.

Geologie: Östlich des Ortes wird der Muschelkalk von den Schichten des Unteren Keupers überlagert. Das gesamte Profil der für Eisenach typischen Geologie ist der Steinbruch südwestlich des Ortes aufgeschossen. Er reicht von den weißen Lingula-Dolomiten der Mittleren Muschelkalks über die Trochitenkalke und Ton-Mergel-Dolomiten des Oberen Muschelkalkes bis zu den bräunlichen Sandsteinen des Unteren Keupers.

Ausführliche Informationen zu dem Ort Eisenach finden Sie hier: <http://www.eisenach-eifel.de/>

Entfernungen: Bitburg ca. 16 km, Trier ca. 21 km, Mertert Luxemburg ca. 26 km

## Ausstattung

Kellergeschoss

Erdgeschoss:

- Eingang
- Flur
- Wohnzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Tageslichtbad mit Wanne + Dusche
- Abstellraum
- Zugang zum Hauswirtschaftsraum, Heizraum, sowie zum landwirtschaftlichen Bereich
- Treppe zum Obergeschoss

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Tageslicht - Duschbad
- Treppe zum Speicher

Nebengebäude:

- ehemaliger Stall, jetzt -Werkstatt
- Halle mit
- Stallweg

Außenbereich:

- Hofbereich vor dem Gebäude
- Umfahrt und Zugang zur offenen Halle

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfsausweis - ausgestellt am:

01.02.2020 - gültig bis: 02.06.2030 - Energieträger: Öl - Baujahr Wärmeerzeuger: 1996 - Endenergiebedarf: 235,7 kWh (m<sup>2</sup>a)

\*weitere Daten zum Objekt\* - viele Nutzungsmöglichkeiten - Hauptgebäude / Wohnhaus - Nebengebäude - 1 Bad - 1 Dusche - Einbauküche - Hauswirtschaftsraum - Dächer teilweise neu

## Ihr Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Telefon Durchwahl

+49 651 86 349

Fax

+49 651 56145290

E-Mail

[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)

Webseite

<http://www.engel-immobilien-trier.de>

---