Saniertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Küche, Terrasse und Garten in ruhiger Eifellage

Sie suchen ein gemütliches Zuhause mit viel Platz, einem eigenen Garten und einer ruhigen Wohnlage? Dann könnte dieses geschmackvoll sanierte Einfamilienhaus in Wershofen genau das Richtige für Sie sein. Mit einer Wohnfläche von rund 134 m², sechs Zimmern und einem Grundstück von 363 m² bietet die Immobilie attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten. Auch eine Nutzung als Ferienimmobilie ist denkbar.

Das ursprünglich um 1937 errichtete Wohnhaus wurde im Laufe der Jahre durch mehrere Anbauten erweitert. Ein erster Anbau wurde 1963 geplant, 1973 folgte eine weitere Erweiterung, durch die das Haus seine heutige Gestalt erhielt. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend saniert und von innen renoviert. Dabei wurden unter anderem die Fenster und die Elektrik im Jahr 2014 erneuert. Darüber hinaus wurden der Estrich, die Bodenbeläge, Decken und Wände sowie die Bäder und die Küche erneuert beziehungsweise saniert. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden zudem die Zwischendecken gedämmt. Das Ergebnis ist ein gepflegtes Wohnhaus, das mit einer angenehmen Atmosphäre und einer funktionalen Raumaufteilung überzeugt.

Sie betreten das Haus über den Eingangsbereich und gelangen in die Diele des Erdgeschosses. Von hier aus erreichen Sie das gemütliche Wohn- und Esszimmer, das durch seine hellen und warmen Farbtöne eine einladende Wohnatmosphäre vermittelt. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet Ihnen die Möglichkeit, einen Kaminofen nach eigenen Vorstellungen zu installieren und dem Wohnbereich damit eine besonders behagliche Note zu verleihen. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten. So lässt sich der Wohnbereich bei schönem Wetter ideal nach draußen erweitern – ob für ein entspanntes Frühstück im Freien, gemütliche Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Direkt vom Wohn- und Esszimmer aus gelangen Sie auf der linken Seite in die Küche. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die durch ihre durchdachte Gestaltung und die Elektrogeräte der Marke AEG überzeugt. Zur Ausstattung gehören ein Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Induktionskochfeld, ein Backofen in komfortabler Bedienhöhe sowie eine Spülmaschine. Ein Soft-Close-System an den Türen und Schubladen rundet die Ausstattung ab und sorgt für ein leises und komfortables Schließen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC, das den Wohnkomfort auf dieser Etage sinnvoll ergänzt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer sowie ein separates Büro zur Verfügung. Damit bietet das Haus ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder und zugleich Raum für ein Homeoffice oder einen zusätzlichen Hobbybereich. Ein vorhandener DSL-Anschluss mit einer angegebenen Bandbreite von 50 Mbit/s unterstützt die berufliche Nutzung von zu Hause aus. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC vervollständigt das Raumangebot dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Dachgeschoss bietet weitere Abstellfläche und eignet sich zur praktischen Unterbringung von Gegenständen, die nicht täglich benötigt werden.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie im Keller. Hier befinden sich der Heizungsraum, der Tankraum sowie ein weiterer Abstellraum, der sich beispielsweise als Werkstatt nutzen lässt.

Auch der Außenbereich hat einiges zu bieten. Das 363 m² große Grundstück ist überschaubar und dadurch angenehm pflegeleicht. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein kleiner Garten mit Gewächshaus, der insbesondere Hobbygärtnern Freude bereiten dürfte und die Möglichkeit bietet, eigenes Gemüse anzubauen. Die Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe der Umgebung zu genießen und den Alltag im Freien ausklingen zu lassen. Auf der linken Seite vor dem Haus stehen Ihnen bis zu vier Außenstellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Besucher bieten.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortslage von Wershofen, einer Gemeinde in der Verbandsgemeinde Adenau im Landkreis Ahrweiler. Im Ort finden Sie verschiedene örtliche Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, darunter einen Friseursalon sowie diverse Handwerksunternehmen. Darüber hinaus bieten Hotels mit angeschlossenem Restaurantbetrieb gastronomische Möglichkeiten vor Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie im rund 20 Autominuten entfernten Blankenheim. Die Autobahnanschlussstelle Blankenheim an der A1 mit Verbindungen in Richtung Köln und Bonn ist in etwa 14 Autominuten erreichbar.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Die Kunststofffenster sind doppelt verglast und teilweise mit Rollläden ausgestattet. Die Erneuerung der Fenster und der Elektrik erfolgte im Jahr 2014.

Dieses Einfamilienhaus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einer wohnlichen Atmosphäre, einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche, einem Kaminanschluss und einem eigenen Garten. Die bereits durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich der Dämmung der Zwischendecken sowie der Erneuerung von Fenstern und Elektrik, ergänzen das attraktive Gesamtbild. Ob als dauerhaftes Zuhause, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Ferienimmobilie – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Ortslage der Eifel.

Der Kaufpreis beträgt **185.000 €**.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.