Morbach / Gonzerath

Un lieu exceptionnel et plein de caractère – votre nouveau pied-à-terre dans la région du Hunsrück !

CODE DU BIEN: 25451076



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 355 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2942 m^2

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451076
Surface habitable	ca. 355 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1911

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.09.2030
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	527.6 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1911

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété

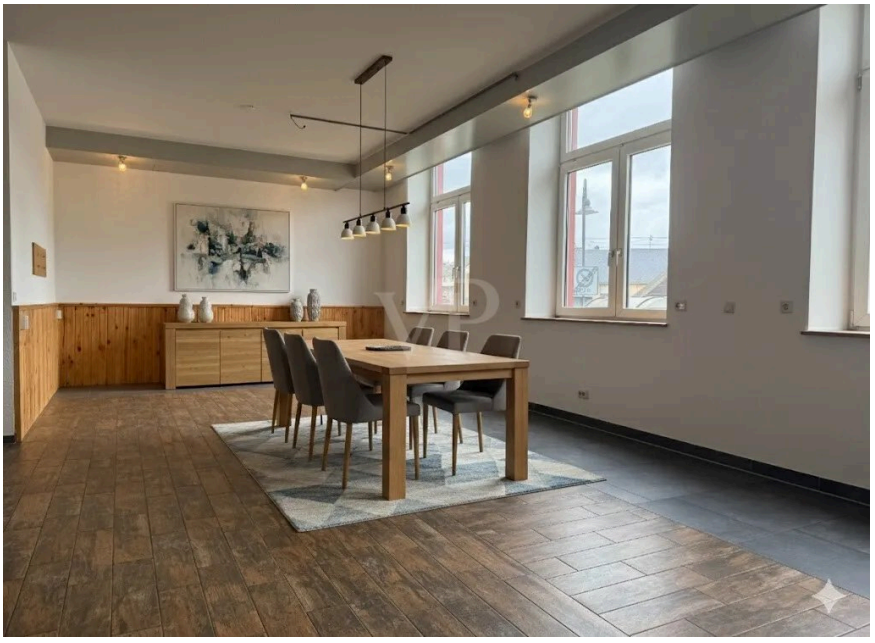




CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

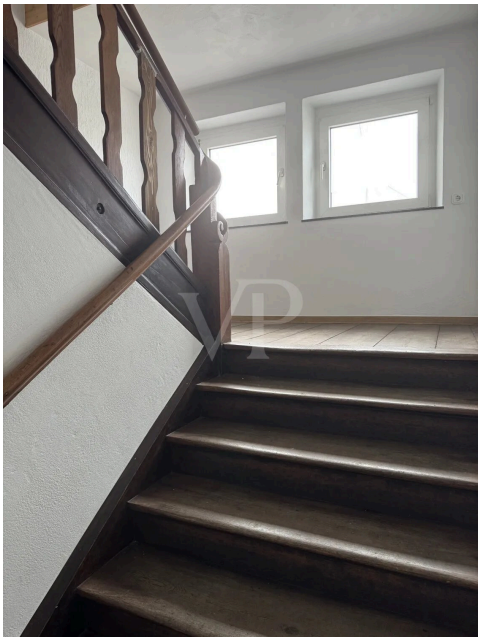
La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété

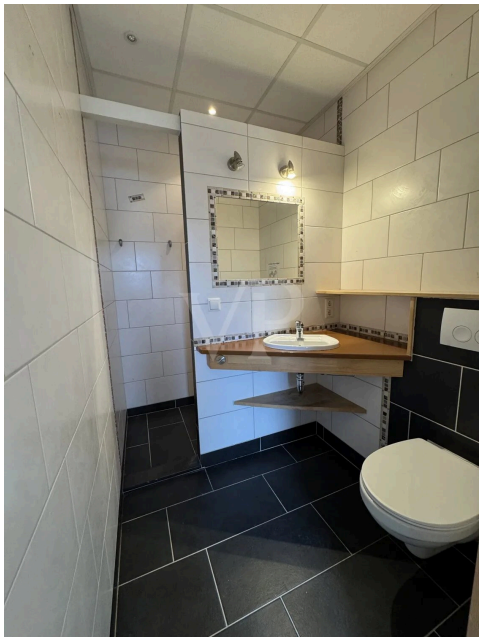




CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété





CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

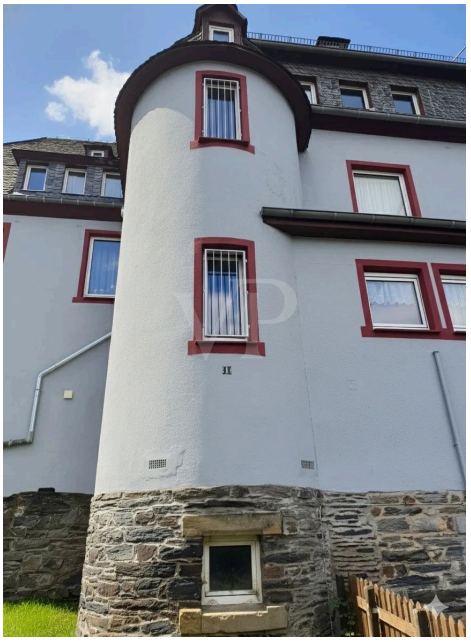
La propriété





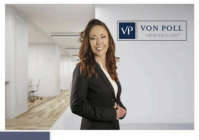
CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

La propriété



CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Plans d'étage





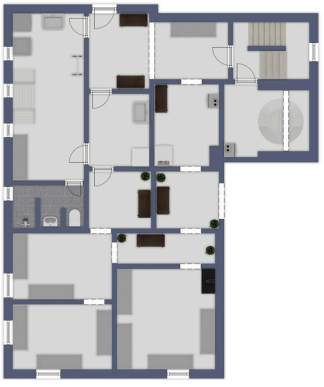












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist wie gemacht für dich, wenn du wirklich viel Platz brauchst und einen Ort suchst, der Geschichte, modernes Design und unbegrenzte Möglichkeiten vereint:
Die ehemalige Dorfschule in Morbach-Gonzerath ist kein gewöhnliches Haus – sie ist deine Homebase für große Ideen, für deine Familie, deine Freunde, deine Hobbys und dein Business. Dein historisches Statement, modern saniert.
Dieses imposante Gebäude, erbaut 1911, ist ortsprägend in Gonzerath. Seit der umfassenden Sanierung/Modernisierung in den 2010er und 2021 erstrahlt es in neuem Glanz. Hier wurde nicht einfach renoviert, sondern mit Bedacht modernisiert: Historische Bausubstanz trifft auf eine erneuerte Haustechnik, Heizsystem und modernen Sanitärbereichen.

Zieh ein und starte sofort durch!!!
Auf ca. 355 m² Wohnfläche verteilen sich die Wohnräume auf drei Etagen. Hohe Decken und großflächige Fenster sorgen für ein fantastisches, offenes Raumgefühl und lassen das Haus lichtdurchfluten – das ist das Loft-Feeling, das du dir wünschst, aber mit dem Charme eines historischen Gebäudes.
Das Highlight für Social Life: Der große Wohn-Ess-Küchenbereich mit modernem Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche ist nicht nur zum Kochen da, sondern der zentrale Treffpunkt deines gesamten Hauses. Hier findest du übrigens auch einen super coolen Holzofen, der in der Übergangszeit und im tiefsten Winter für eine Extraportion gemütliche Wärme sorgt!!! Perfekt für große Familienfeste oder kreative Brainstorming-Sessions. Unbegrenzte Möglichkeiten: Dein Work-Life-Flow. Du suchst nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sich Leben und Arbeiten ideal ergänzen???
Dieses Haus bietet die Flexibilität, die dein moderner Alltag verlangt: Großfamilie oder Mehrgenerationen-Wohnen: Genug Raum für alle, mit Rückzugsmöglichkeiten auf jeder Etage. Wohnen & Arbeiten (Work-Life-Flow): Richte dein eigenes Atelier, deine Praxis, das Yoga-Studio oder Co-Working-Spaces für dein Start-up ein. Community-Projekt: Ideal für gemeinschaftliche Wohnkonzepte oder die Nutzung durch deinen Verein. Kapitalanlage mit Event-Potenzial: Durch die Größe und Lage perfekt für exklusive Ferienvermietung oder als inspirierende Eventlocation.

Von dem großen, offenen Wohn-Ess-Küchenbereich kommt du auf eine große überdachte Terrasse: Dein privates Open-Air-Wohnzimmer, das perfekt für Grillabende, Kindergeburtstage oder als Freiluft-Klassenzimmer ist. Das ca. 2.942 m² große Grundstück bietet den idealen Ausgleich zum modernen Innenleben.
Die großzügige Hoffläche mit Schuppen und einem großen Gartenhaus bietet dir viel Platz für Gartenprojekte, Sport und Entspannung.

Die Alte Schule liegt idyllisch im Hunsrück, fernab von Großstadthektik, aber keineswegs abgeschieden. Die Nähe zur Mosel (nur wenige Kilometer entfernt) bietet dir fantastische Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sind die größeren Städte wie Bernkastel-Kues, Wittlich und Trier schnell und bequem erreichbar – ideal für Berufspendler oder Wochenendausflüge.

Deine Chance: Dieses liebevoll sanierte Haus ist ein Objekt mit Seele und Zukunft. Nutze die seltene Gelegenheit, ein historisches Gebäude zu erwerben, das bereits perfekt für dein modernes Leben vorbereitet ist. Wir freuen uns darauf, dir dieses einzigartige Potenzial persönlich zu zeigen!!!

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Détails des commodités

Highlights der Alten Schule:
+ historisches Gebäude mit Charakter:
ehemalige Dorfschule von 1911 – ortsbildprägend und mit unverwechselbarem Charme
+ umfassend saniert (2010er und 2021):
modernisiert mit Fokus auf Substanzerhalt und zeitgemäßer Ausstattung
+ viel Platz mit ca. 355 m² Wohnfläche:
10 Zimmer, 5 Bäder und 2 Gäste-WCs
+ großes Grundstück mit ca. 2.942 m²:
weitläufige Hoffläche, perfekt für Veranstaltungen, Gartenprojekte oder Freizeit
+ moderner, großzügiger Küchenbereich mit moderner Einbauküche:
zentrale Wohnküche mit viel Platz – ideal für gemeinsames Kochen und Leben
+ große überdachte Terrasse:
erweiterter Wohnraum im Freien – wettergeschützt nutzbar zu jeder Jahreszeit
+ ehemalige Nutzung durch Jugendhilfeverein:
optimal für soziale Einrichtungen, Gruppenarbeit oder kreative Konzepte
+ Ortsrandslage:
idyllisch im Hunsrück, Ortsteil Morbach-Gonzerath – mit guter Anbindung an Morbach und umliegende Städte
+ Umgebung mit hohem Freizeitwert:
Wandern, Radfahren, Naturparks, Schwimmbad und kulturelle Angebote direkt in der Region
+ gute Erreichbarkeit:
nur wenige Minuten nach Morbach, ca. 30–45 Min. zu Städten wie Bernkastel-Kues, Trier oder Wittlich
Raumangebot der Alte Schule (siehe Grundrisse):
Erdgeschoss:
Eingangsbereich (Treppenhaus)
Diele
Garderobe
Wohn-Ess-Küchenbereich mit Holzofen und Zugang zur überdachten Terrasse
Hauswirtschaftsraum
großer Abstellraum
Tageslicht-Gäste-WC mit Waschbecken, WC & Urinal
1.Obergeschoss:
6 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer)
3 Duschbäder
2. Obergeschoss:
3 Zimmer
1 Duschbad
1 Gäste-WC

1 nicht gebauter Teil
Kellergeschoss:
diverse Kellerräume
1 Duschbad
Im Aussenbereich:
1 große überdachte Terrasse mit Zugang zum Wohn-Ess-Küchenbereich
1 große Hoffläche mit Schuppen und einem großen Gartenhaus
sehr großer Parkplatz gleich neben dem Haus

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Tout sur l'emplacement

Gonzerath ist ein idyllischer Ortsteil der Einheitsgemeinde Morbach im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt inmitten des Hunsrücks, einer landschaftlich reizvollen Mittelgebirgsregion zwischen Mosel, Rhein und Nahe. Umgeben von Wiesen, Wäldern und weitläufiger Natur bietet Gonzerath eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hohem Erholungswert.

Die Nähe zur Moselregion – nur etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt – macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber, Wanderfreunde und Weinliebhaber. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, darunter der Saar-Hunsrück-Steig, sowie Naturparks und Aussichtspunkte liegen in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der ländlichen Lage ist Gonzerath gut an die Infrastruktur angebunden. Das nur wenige Kilometer entfernte Zentrum von Morbach bietet eine umfassende Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die nächstgelegenen Städte wie Bernkastel-Kues, Wittlich, Idar-Oberstein und Trier sind mit dem Auto in 30 bis 45 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt-Hahn liegt etwa 25 km entfernt und bietet nationale sowie internationale Flugverbindungen.

Entfernungen in ca.:
Morbach: 6 km
Bernkastel-Kues: 12,5 km
Wittlich: 28 km
Idar-Oberstein: 35 km
Trier: 60 km
Luxemburg: 110 km
Koblenz: 120 km

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2030.
Endenergiebedarf beträgt 527.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25451076 - 54497 Morbach / Gonzerath

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com