Utzerath

Historisches Ensemble mit Potential, 2-3 zusätzliche Baugrundstücke

Objektnummer: 26014076



KAUFPREIS: 488.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 3679 m²

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Auf einen Blick

Objektnummer	26014076
Wohnfläche	ca. 212 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	10 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	488.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

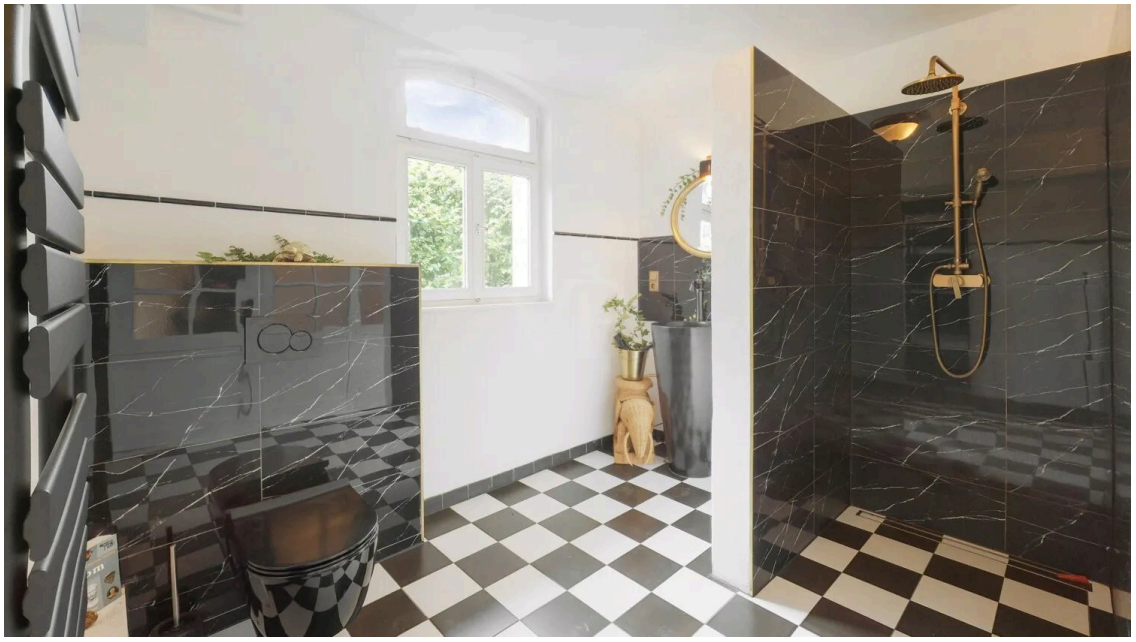
Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie

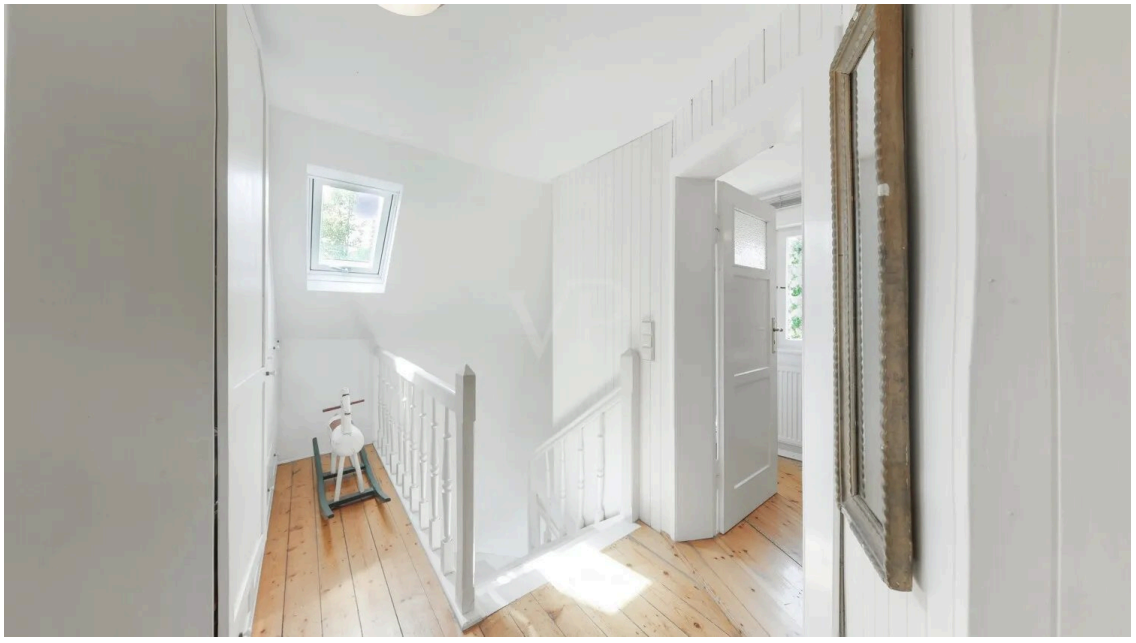




Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

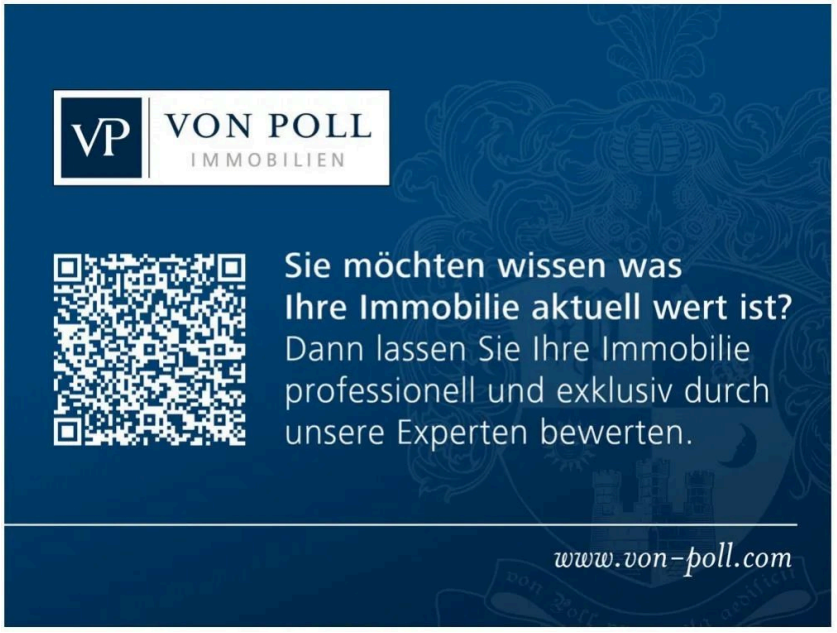
Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Die Immobilie



Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Ein erster Eindruck

Hinter einer sorgfältig geschnittenen Hecke erhebt sich ein Haus, das Geschichte atmet und in die Gegenwart geführt wurde. Die denkmalgeschützte Fassade mit doppelschaligem Mauerwerk aus kalkgebundenem Bimstein, Basaltlava und Sandstein verbindet Spuren der Zeit, aber wirkt frisch und einladend, als hätte sie erst gestern ihr neues Gesicht erhalten. Hier verbinden sich Tradition und Handwerk mit einem klaren Sinn für Qualität, sichtbar in den liebevoll restaurierten Details und der Wertschätzung für das Bestehende. Das Dach aus Naturschiefer schließt das Ensemble harmonisch ab und verleiht dem Gebäude seinen charaktervollen Ausdruck.
Rund 212 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen, jede mit eigenem Rhythmus und besonderer Atmosphäre. Das Erdgeschoss öffnet sich großzügig, hohe Decken, viel Licht, und ein Gefühl von Weite prägen den ersten Eindruck. Im Obergeschoss wird es privater, Rückzugsorte entstehen, während das Dachgeschoss mit seinen etwa 35 m² als ruhiger Rückhalt dient. Zwölf Zimmer bieten Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe, vier Bäder sorgen für Komfort im Alltag. Die Verbindung von Wohn- und Gewerberaum ist hier selbstverständlich. Das ehemalige Wirtschaftsgebäude mit rund 55 m² fügt sich als eigenständige Einheit ins Gesamtbild ein, der Giebel noch ausbaufähig für weitere Ideen.
Die Wege und Terrassen aus Kopfsteinpflaster laden dazu ein, barfuß den Tag zu beginnen oder laue Abende unter freiem Himmel zu genießen. Die parkähnliche Anlage der 3.700 m² großen Grundstücke lässt viel Luft zwischen Haus und Natur, rahmt das Ensemble auf ganz eigene Weise und macht die Grundstücke zu einem Ort, der mit den Jahreszeiten lebt. Hier findet sich auch ein Gewächshaus, das die Freude am eigenen Anbau weckt, die Baugrundstücke eröffnen Perspektiven für die Zukunft. Die Doppelgarage mit ihren 33 m² fügt sich unaufdringlich ein und ergänzt das Angebot um praktischen Stauraum.
Die Modernisierung im Jahr 2023 verbindet Substanz mit aktuellem Komfort. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, die Gastherme stammt aus dem Jahr 2019 und erfüllt moderne Ansprüche. Das Haus vermittelt das Gefühl, angekommen zu sein, getragen von Geschichte, geprägt von Sorgfalt, bereit für neue Geschichten. Wer hier eintritt, spürt sofort die Gelassenheit eines Ortes, der gewachsen ist und seinen eigenen Takt gefunden hat.

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Ausstattung und Details

Denkmalgeschützter Bahnhof mit Wirtschaftsgebäude (ca. 55 m², der Giebel ist noch ausbaufähig)
-doppelschalige Fassade mit kalkgebundener Bimsteinmauer, hinterlüftet, Basaltlava und Sandstein
liebevoll restauriert
-Das EG umfasst ca. 120 m²
-Das 1. OG umfasst ca. 70 m²
-Das DG umfasst ca. 35 m²
-Gastherme von 2019
-2 historische, voll funktionsfähige, genehmigte Kaminöfen
-Dächer von beiden Gebäuden sind aus Naturschiefer
-vereint Gewerbe mit Wohnen, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet
-2 weitere Baugrundstücke inklusive
-Gewächshaus
-Doppelgarage ca. 33 m²
-Wege und Terrassen bestehend aus Kopfsteinpflaster
-parkähnliche Anlage
- Flüssiggastank Miete 150,00 €/Jahr

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Utzerath, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Vulkaneifel. Von dort, hat man eine guten Erreichbarkeit zu den umliegenden Orte wie Ulmen, Daun sowie Kelberg.
Die Anbindung an die nahegelegenen Bundesstraßen sowie an die A1 und A48 ermöglicht eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen stehen im näheren Umfeld zur Verfügung. Die Region verfügt zudem über ein ausgebautes Busnetz mit Verbindungen unter anderem in Richtung Ulmen, Daun und Cochem.

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26014076 - 54552 Utzerath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com