Dommershausen

Einfamilienhaus mit Garten und sonniger Terrasse für entspannte Stunden

Objektnummer: 26347007



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 351 m²

Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

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

Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26347007
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	99.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie

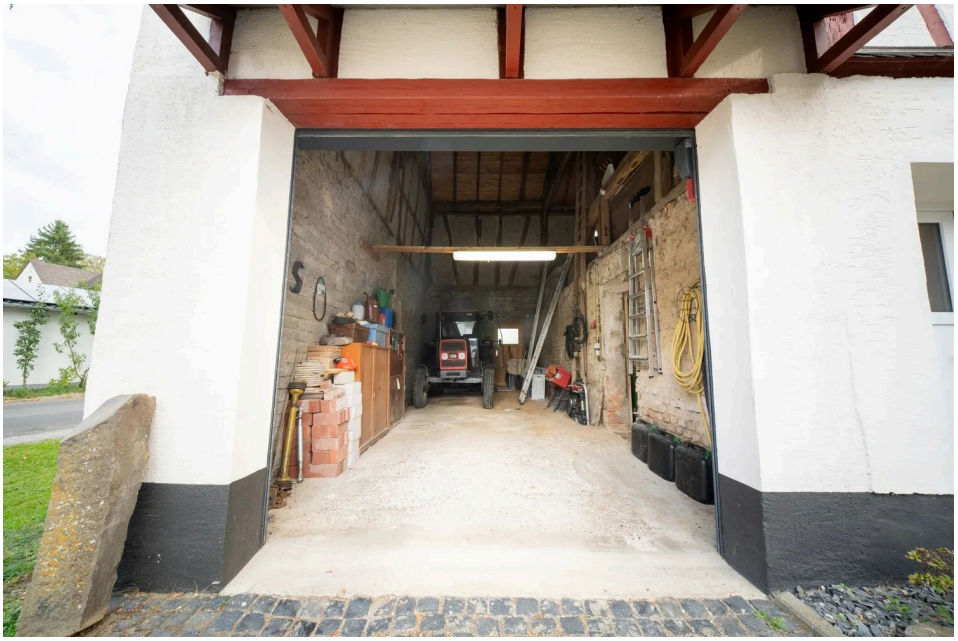




Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Ein erster Eindruck

Licht, das durch die Fenster fällt, bringt Leben in jeden Winkel dieses Einfamilienhauses. Die rund 100 Quadratmeter verteilen sich auf vier Zimmer, deren Proportionen einen angenehmen Rhythmus für Alltag und Rückzug schaffen. Drei Schlafzimmer liegen ruhig und klar gegliedert beisammen, sodass jeder Raum für sich wirken kann. Im Zentrum des Hauses verbindet der offene Wohnbereich das Geschehen, hier trifft man sich, hier entfaltet sich das Leben.

Das genaue Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht schriftlich belegt, wird jedoch laut mündlicher Überlieferung auf ca. 1800 geschätzt. Die Modernisierung im Jahr 1986 verleiht dem Haus eine zeitgemäße Präsenz, ohne den ursprünglichen Charakter zu überdecken. Die Materialien sind angenehm zurückhaltend gewählt, alles wirkt gepflegt und funktional. Der zentrale Heizkessel sorgt für behagliche Wärme, sodass auch an kühleren Tagen eine angenehme Atmosphäre herrscht. Im Badezimmer spiegelt sich die schlichte Eleganz wider, die sich durch das gesamte Haus zieht, kein aufdringlicher Luxus, sondern solide und zweckmäßige Ausstattung. Das Dach wurde im Jahr 2010 neu eingedeckt.

Ein besonderes Gefühl entsteht, sobald man die Schwelle zur Terrasse überschreitet. Hier öffnet sich der Blick auf das etwa 351 Quadratmeter große Grundstück, das Platz für Beisammensein, Gärtnern oder entspannte Stunden im Freien bietet. Die Terrasse lädt dazu ein, den Tag draußen ausklingen zu lassen, während sich das Haus im Hintergrund als ruhiger Rückzugsort anbietet.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem, was man für einen entspannten Alltag braucht: durchdacht, solide und zuverlässig. Die Räume sind vielseitig nutzbar, ohne sich aufzudrängen. Ob gemeinsames Kochen, Lesen in einer sonnigen Ecke oder das morgendliche Frühstück mit Blick ins Grüne, das Haus gibt den Rahmen, die Details fügt das Leben hinzu.

Wer hier ankommt, spürt sofort die Bodenständigkeit und Klarheit, die das Haus ausstrahlt. Es ist ein Ort, der einlädt, sich Zeit zu nehmen, für sich, für Familie, für Freunde.

Hinweis zum Energieausweis: Das dort eingetragene Baujahr 1949 bezieht sich vermutlich auf spätere Umbau-/Wiederaufbaumaßnahmen. Das ursprüngliche Baujahr der Bausubstanz wird wie bereits erwähnt auf ca. 1800 geschätzt.

Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

Alles zum Standort

Dommershausen präsentiert sich als ruhiger, ländlich geprägter Standort im Hunsrück, der mit einem angenehmen Wohnumfeld, solider regionaler Einbindung und einer guten digitalen Infrastruktur überzeugt. Besonders für Familien, die Wert auf ein entspanntes Umfeld, verlässliche Rahmenbedingungen und einen bewusst bodenständigen Lebensstil legen, bietet der Ort einen charmanten Rahmen mit klarer Zukunftsperspektive. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit im regionalen Kontext und Glasfaseranbindung schafft ideale Voraussetzungen für einen Alltag, der Geborgenheit und moderne Lebensqualität verbindet.

Im Ort selbst prägt eine gewachsene, überschaubare Struktur das Bild, die ein vertrautes und harmonisches Miteinander unterstützt. Gerade für Familien entsteht daraus ein Umfeld, in dem Ruhe, Übersichtlichkeit und ein angenehmes Maß an Gemeinschaft spürbar werden. Die ländliche Lage vermittelt dabei ein Gefühl von Beständigkeit und Freiraum, während die Anbindung an das Umland den Alltag angenehm ergänzt.

Auch das nähere Umfeld bietet familienfreundliche Annehmlichkeiten in gut erreichbarer Nähe. Der Kindergarten Wichtelzwerge in Dorweiler liegt rund 3 Minuten mit dem Auto entfernt und schafft eine verlässliche Basis für die Betreuung der Kleinsten. Die Grundschule in Beltheim ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und ergänzen das Bildungsangebot im weiteren Umfeld. Für die tägliche Mobilität steht die Bushaltestelle Dommershausen zur Verfügung, auch der Bahnhof Moselkern liegt mit etwa 10 Minuten mit dem Auto im erweiterten Umfeld. Für Freizeitmomente sorgen das Bürgerhaus Dommershausen, der Tennisplatz Dommershausen, sowie weitere Sport- und Grünflächen, die Raum für Bewegung und Begegnung bieten.

Insgesamt ist Dommershausen damit ein Standort, der für Familien ein ruhiges, verlässliches und alltagsnahes Wohnumfeld mit guter Perspektive verbindet.

Objektnummer: 26347007 - 56290 Dommershausen

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: 26347007 - 56290 Dommershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun
Tel.: +49 6762 - 90 42 237
E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com