

54320 Waldrach

Historisches Mehrfamilienhaus – liebevoll kernsaniert mit 4 Wohneinheiten



Kaufpreis

870.000 €

Wohnfläche

242 m²

Zimmer

9

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Heide Rach

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	242 m²
Zimmer	9
Terrassen	1
Badezimmer	5
Schlafzimmer	4
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	120 m²
Wohneinheiten	4
Wohn-/Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	870.000 €
Aussen-Courtage	4,76% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1899
Wertklasse	F
gültig bis	01-2036
Ausstelldatum	2026-01-03
Endenergiebedarf	187

Zustand

Baujahr	1899
Zustand	Erstbezug
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl Holz
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	TEIL
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Breitbandzugang	Glasfaser
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Historisches Mehrfamilienhaus – liebevoll kernsaniert mit 4 Wohneinheiten

Lage-Beschreibung

Ausrichtung-Balkon / Terrasse / West

Online-ID:
XYKQUWGC
.....

Objekt-Nr.:
HR000143
.....

Das Anwesen befindet sich in attraktiver Lage im Ortskern von Waldrach, einer beliebten Ortsgemeinde im idyllischen Ruwertal im Landkreis Trier-Saarburg. Waldrach liegt eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus Weinbergen, Wäldern und sanften Hügeln und verbindet auf angenehme Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Mit rund 2.200 Einwohnern bietet der Ort eine überschaubare und persönliche Atmosphäre und ist zugleich Sitz der Verbandsgemeinde Ruwer. Auch die Nähe zur Stadt Trier macht Waldrach zu einem interessanten Wohnstandort. Durch die zentrale Lage im Ortskern sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Bäckereien, Lebensmittelmärkte, eine Apotheke, Banken und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in Waldrach. Auch eine ärztliche Versorgung ist im Ort vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich ebenfalls in Waldrach, sodass viele Dinge des täglichen Lebens direkt vor Ort erledigt werden können. Auch das Umfeld bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Das Freibad im nahegelegenen Mertesdorf ist in kurzer Zeit erreichbar und ergänzt das vielseitige Angebot für die warme Jahreszeit. Waldrach steht damit für eine gelungene Kombination aus ländlicher Lebensqualität, kurzen Wegen im Alltag, reizvoller Natur und guter Erreichbarkeit des Oberzentrums Trier. Die Lage des Hauses im Ortskern ist insbesondere für Menschen attraktiv, die Wert darauf legen, Einkäufe, medizinische Versorgung und alltägliche Besorgungen möglichst unkompliziert und ortsnahe erledigen zu können.

Ausstattungs-Beschreibung

Das historische Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1899 wurde in massiver Bauweise errichtet und von 2024 bis 2026 umfassend kernsaniert. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den charakteristischen historischen Charme und das ursprüngliche Erscheinungsbild des Hauses zu bewahren und behutsam mit modernen Ansprüchen an Wohnkomfort zu verbinden. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und umfasst insgesamt vier Wohneinheiten mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 242 m². Insgesamt stehen neun Zimmer, vier Schlafzimmer und vier Bäder zur Verfügung. Bei der Sanierung kamen teilweise ökologische und natürliche Materialien zum Einsatz. Hochwertiger Lehm- und Kalkputz im Innenbereich sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während Echtholzböden und ausgewählte Fliesen die Räume stilvoll ergänzen. Die neuen, hochwertigen Holzfenster fügen sich harmonisch in die historische Architektur ein. Das markante Schieferdach unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen für die einzelnen Wohneinheiten vorbereiteten Zäblerschrank, sodass eine separate Abrechnung der Verbräuche möglich ist. Jede Wohnung besitzt zudem einen eigenen Waschmaschinenanschluss im jeweiligen Badezimmer. Die Beheizung erfolgt derzeit über Öl und Holz. Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage sowie insgesamt vier Stellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet durch ihre vier Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Vermietung und als Kapitalanlage als auch für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Insgesamt überzeugt das Haus durch die gelungene Verbindung von historischem Flair, hochwertigen Materialien, sorgfältiger Sanierung und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 03.01.2026
- gültig bis: 03.01.2036
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 187 kWh/(m²a)

- Heizungsart: Fußbodenheizung

- Befeuerung: Holz, Öl

- Baujahr: 1899

Willkommen in einem besonderen Zuhause mit Geschichte und Charakter!
Dieses historische Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1899 verbindet den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort und der Qualität einer umfassenden Kernsanierung. Zwischen 2024 und 2026 wurde das Gebäude mit viel Liebe zum Detail und einem besonderen Augenmerk auf die Erhaltung seines historischen Erscheinungsbildes modernisiert. Das in massiver Bauweise errichtete Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt vier Wohneinheiten. Auf einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 242 m² verteilen sich 9 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 4 Bäder. Bei der Sanierung wurde Wert auf hochwertige und teilweise ökologische Materialien gelegt. Besonders hervorzuheben sind die verwendeten Lehm- und Kalkputze im Innenbereich, die ein angenehmes und natürliches Raumklima unterstützen. Ergänzt wird das stimmige Wohnambiente durch geschmackvolle Fliesen und Echtholzböden, die den individuellen Charakter des Hauses unterstreichen. Die hochwertigen neuen Holzfenster fügen sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild ein. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss im jeweiligen Badezimmer, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Das Haus besitzt ein neues charaktervolles Schieferdach, das den historischen Gesamteindruck zusätzlich prägt. Die Beheizung erfolgt über Öl und Holz. Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage sowie vier Stellplätze. Ein Haus für Menschen, die das Besondere schätzen. Dieses Mehrfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie: Es ist ein Stück Geschichte, das behutsam in die Gegenwart geführt wurde. Die Kombination aus historischem Charme, hochwertiger Sanierung, großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heide Rach

Tel.: 06587-992777

Mobil: 0173-1890509

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Impressionen











