

Charmantes Pfarrhaus mit Einliegerwohnung, Garten & Ausbaureserve in Kirchwald

VKP 150.000,00 EUR

Objektbeschreibung

Dieses historische Pfarrhaus aus dem Jahr **1909** befindet sich in zentraler Lage von **Kirchwald** und bietet viel Platz, Charme und Entwicklungspotenzial. Auf einem ca. **509 m² großen Grundstück** erstreckt sich eine Wohnfläche von rund **193 m²**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, ergänzt durch eine **Einliegerwohnung** sowie ein großzügiges, **ausbaufähiges Dachgeschoss** mit weiteren fünf Räumen.

Das Gebäude eignet sich ideal für **Mehrgenerationenwohnen**, als **Kapitalanlage**, für **Selbstnutzer mit handwerklichem Geschick** oder Liebhaber historischer Immobilien, die ein besonderes Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ausstattung & Raumaufteilung

- **8 Zimmer** im Erd- und Obergeschoss
 - **5 weitere Räume** im Dachgeschoss (Ausbaureserve)
 - **Einliegerwohnung im Obergeschoss** (teilweise vermietet)
 - **Öl-Zentralheizung** (Baujahr 1991)
 - **Holzfenster mit Isolierverglasung**
 - **Mansarddach** mit guter Raumhöhe
 - **Garage**
 - Hofbefestigung, Einfriedung und **Garten mit Südausrichtung**
-

Zustand & Modernisierung

Das Objekt eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur **individuellen Gestaltung und Modernisierung**. Modernisierungspunkte unter anderem:

- Feuchtigkeit im Kellerbereich
- vereinzelte Mauerisse
- Heizung, ggf. Sanitäranlagen und Innenausbau

Ein entsprechendes **Gutachten liegt vor** und kann auf Wunsch eingesehen werden. Die Immobilie bietet dafür ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit und Potenzial zur Wertsteigerung.

Lagebeschreibung

Das Haus liegt **zentral und dennoch ruhig im Ortskern von Kirchwald**. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

- ca. **9 km nach Mayen**
- ca. **47 km nach Koblenz**
- ca. **16 km zur A61**

Kirchwald verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter regionaler Anbindung.

Highlights auf einen Blick

- Historisches Pfarrhaus mit Charakter
- Einliegerwohnung (teilweise vermietet)
- Großzügige Wohnfläche & Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Südlich ausgerichteter Garten
- Garage inklusive
- Attraktiver Kaufpreis von **150.000 €**

Fazit

Ein außergewöhnliches Objekt mit Geschichte, viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten. Ideal für Käufer, die den Charme eines Altbaus schätzen und bereit sind, in Renovierung und Modernisierung zu investieren.

Objektfotos:

