



54646 Bettingen

BIETERVERFAHREN - PENDLER und LUXEMBURGER - hier steht Ihre Immobilienzukunft - HANDWERKER gesucht!



280.000 €

Kaufpreis

196 m²

Wohnfläche

500 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Heiko Kennel

Tel.: 06501-918 2907

kennel@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Stellplätze	4
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2026
Zustand	entkernt

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% des
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	0
als Ferienimmobilie nutzbar	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

Breitbandzugang

Technik	Glasfaser
---------	-----------

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen.

Die Internetanbindung erfolgt über Glasfaser, die bereits in der Straße fahren ist und sich derzeit noch in der Planung befindet.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 4 Außenstellplätze zur Verfügung.

EG:

- Eingangsbereich
- 3 Zimmer, Küche, Bad

OG:

- 3 Zimmer, Küche, Bad sowie Abstellraum

DG:

- 3 Zimmer, Küche, Bad sowie Abstellraum

KG:

- techn. Bereich
- Kellerraum

Außen:

- Terrasse
- Garten
- 2 Balkone
- 4 Außenstellplätze

Angaben zum Energieausweis: derzeit nicht erforderlich, da keine Heizung vorhanden ist

Bitte beachten Sie:



Das Objekt wird im privaten Bieterverfahren angeboten.

Ein privates Bieterverfahren ist keine Auktion, Versteigerung oder öffentliches Bieterverfahren. Beim privaten Bieterverfahren besteht für den Eigentümer keine Verpflichtung das Gebot anzunehmen. Am Ende des privaten Bieterverfahrens erfolgt kein Zuschlag wie bei einer Versteigerung, sondern der Erwerb mittels eines notariell beurkundeten Kaufvertrages zum Gebotspreis.

Selbstverständlich kann das Objekt vor Abgabe eines Gebots besichtigt werden.

Gebote sind schriftlich per Post, Fax oder Mail abzugeben, ergänzt mit einer schriftlichen Finanzierungszusage der Bank und/oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Dieses Reihenmittelhaus mit Satteldach wird derzeit kernsaniert (Baujahr 2026) und befindet sich aktuell im Innenausbau. Mit einer Wohnfläche von ca. 196 m² in 3 WE liegt die Immobilie auf einem 500 m² großen Grundstück in Bettingen.

Das Objekt wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung vollständig entkernt. Von außen präsentiert sich das Gebäude bereits mit neuem Putz sowie neu eingesetzten Fenstern. Im Inneren befindet sich die Immobilie aktuell im Rohbauzustand und ist auf die Realisierung von drei Wohneinheiten ausgelegt.

Es handelt sich um eine interessante Investitionsimmobilie in grenznaher Lage zu Luxemburg mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Die Heiztechnik kann extern im Nebengebäude im Garten untergebracht werden. Zudem ist der Einbau einer Fußbodenheizung empfehlenswert evtl. in Kombination mit einer LWW-Pumpe und einer PV-Anlage mit Speicher. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über Terrassen sowie Balkone.

Die geplante Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 195,87 m², ergänzt durch rund 47,73 m² Nutzfläche. Im Erdgeschoss liegen davon ca. 63,49 m² Wohnfläche sowie 8,24 m² Nutzfläche, im Obergeschoss ca. 76,88 m² Wohnfläche und 6,73 m² Nutzfläche. Das Dachgeschoss umfasst ca. 55,50 m² Wohnfläche zuzüglich 6,79 m² Nutzfläche, während im Kellergeschoss ca. 22,21 m² Nutzfläche sowie zusätzlich 3,76 m² Flur- und Nebenflächen zur Verfügung stehen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus sich das Treppenhaus ins Obergeschoss erschließt. Auf der rechten Seite führt ein separater Zugang sowohl in den Garten als auch in den Bereich des Kellers.

Im Erdgeschoss ist ein erstes Apartment vorgesehen. Hier könnte rechts ein Schlafzimmer entstehen, während links eine separate Küche vorgesehen ist. Geradeaus öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im weiteren Verlauf der Planung wäre auf der rechten Seite ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Schlafzimmer möglich.

Lage

Ihr neues Mehrfamilienhaus – Kapitalanlage – 3 mögliche ETW liegt in einer ruhigen Naturlage von Bettingen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Bettingen ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Sie liegt zudem grenznah zu Luxemburg und Echternach.

Es besteht eine stündliche Anbindung nach Bitburg, zweistündlich sind auch Neuerburg und die luxemburgische Gemeinde Vianden mit dem Bus zu erreichen.

Die Gemeinde ist durch die Landesstraße 7 erschlossen.

Im Ort befindet sich die Prümatal-Grundschule[18]. Schulen im Umkreis befinden sich in Bitburg,



Neuerburg, Mettendorf (Eifel) und Biesdorf (Eifel).

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

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:

Heiko Kenel
Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40
Mobil:+49 (0)179 – 698 1279
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!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

















