



## 54457 Wincheringen

# Luxusvilla mit Infinity-Pool & unverbaubarem Moselblick bis nach Luxemburg



**1.295.000 €**

Kaufpreis

**158 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1672 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Gudrun Steffes

Tel.: 06501-6069607

[steffes@schlapp-immobilien.de](mailto:steffes@schlapp-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.672 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	7

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	0
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% des
Courtage-Hinweis	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.10.2025
gültig bis	10.06.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	A+
Energieverbrauchskennwert	16.2



## Zustand

Baujahr	2017
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Räume veränderbar	✓
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	100 Tausend
Technik	Glasfaser

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
Süd-Osten	✓

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

## Beschreibung zur Ausstattung

Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde von der renommierten Fertighausfirma „Bärenhaus“ als modernes KfW-Effizienzhaus errichtet und überzeugt durch eine außergewöhnlich hochwertige Gesamtausstattung. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, nachhaltiger Energietechnik und luxuriösen Ausstattungsdetails erfüllt höchste Wohnansprüche.

Beheizt wird das Anwesen über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,9 kWp inklusive Speicher. Der Energieverbrauchswert von nur ca. 16,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie die Energieeffizienzklasse A+ unterstreichen den modernen Energiestandard des Hauses.

Im Innenbereich sorgen hochwertige Parkett- und Fliesenböden, stilvoll gestaltete



Wandoberflächen, moderne Verblendsteinelemente sowie edle Holztüren für ein exklusives Ambiente. Die dreifach verglasten Kunststofffenster verfügen über elektrisch betriebene Rollläden beziehungsweise Jalousien und bieten optimalen Wärme- und Schallschutz.

Die offene Designküche der Marke Rational ist mit hochwertigen Einbaugeräten und einem Weinklimaschrank ausgestattet. Ein Kaminanschluss beziehungsweise Kaminofen schafft zusätzliche Wohnatmosphäre. Glasfaseranschluss, schnelles Internet sowie SAT-TV sind selbstverständlich vorhanden.

Besonderes Highlight ist die luxuriöse Außenanlage mit beheiztem Infinity-Pool, großzügiger Sonnenterrasse, überdachtem Freisitz, separatem Lounge-Bereich und Grillstation. Mediterrane Bepflanzung, Naturstein-Elemente und der weitläufige Gartenbereich schaffen ein exklusives Resort-Gefühl mit maximaler Privatsphäre. Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A+
- erstellt am: 01.10.2025
- gültig bis: 01.10.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 16,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Baujahr: 2017

-----

Ein Anwesen, das bereits beim ersten Anblick begeistert: Dieses außergewöhnliche Luxushaus im Wincheringer Ortsteil „auf Mont“ vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine nahezu spektakuläre Aussicht über das Moseltal bis nach Luxemburg. Das im Jahr 2017 individuell geplante und errichtete Einfamilienhaus befindet sich in absoluter Premiumlage - in erster Reihe eines hochwertigen Neubaugebietes mit unverbaubarem Fernblick.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.672 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein stilvolles Wohnkonzept mit rund 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen Nutzflächen und einer Doppelgarage. Bereits beim Betreten des Hauses wird der hohe Anspruch an Architektur und Wohnqualität spürbar. Die helle Diele öffnet den Blick auf den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich mit raumhohen Fensterflächen und hochwertigen Hebe-/Schiebeelementen. Licht, Weite und die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich prägen das gesamte Wohngefühl.

Herzstück des Hauses ist der stilvolle Wohnbereich mit Kaminofen, exklusiver Designküche mit Kochinsel sowie direktem Zugang zur weitläufigen Sonnenterrasse. Von nahezu jedem Bereich genießen Sie einen traumhaften Blick auf die Poollandschaft und die umliegenden Höhenzüge Luxemburgs. Ein beheizter Infinity-Pool mit Lounge-Bereich und mediterraner Gartengestaltung verwandelt den Außenbereich in eine private Wellness- und Urlaubsoase.

Im Obergeschoss setzt sich das luxuriöse Wohnkonzept fort. Zwei Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse/Loggia, ein separates Ankleidezimmer sowie ein großzügiges Badezimmer schaffen ein exklusives Rückzugsambiente. Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlicher Aussicht macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit im Obermoselraum.

## Lage

Das Anwesen befindet sich im begehrten Wincheringer Ortsteil „auf Mont“ an der südlichen Obermosel - einer der attraktivsten Wohnlagen im Grenzraum Luxemburg. Das moderne Neubaugebiet liegt auf einem Plateau oberhalb des Moseltals und bietet eine unverbaubare Aussicht über Weinberge, Naturflächen und bis weit nach Luxemburg hinein. Die Kombination aus Ruhe, Natur und internationaler Nähe macht diese Lage besonders exklusiv.

Wincheringen selbst zählt rund 2.500 Einwohner und profitiert in besonderem Maße von der unmittelbaren Nähe zum Großherzogtum Luxemburg. Viele Bewohner arbeiten in Luxemburg und schätzen die hervorragende Infrastruktur sowie die hohe Lebensqualität der Region. Über die nahegelegene Moselbrücke erreichen Sie Luxemburg-Stadt oder den Flughafen Luxemburg in rund 25 Minuten. Auch Trier sowie Saarburg sind schnell erreichbar.



Die Umgebung ist geprägt von Weinbau, Natur und einer hohen Freizeitqualität. Wander- und Naherholungsgebiete beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig verfügt der Ort über eine gute Grundversorgung mit Gastronomie, Bäckerei-Café, Kindertagesstätte, Grundschule sowie einem aktiven Vereinsleben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Die Lage vereint damit auf einzigartige Weise exklusives Wohnen, Naturverbundenheit und internationale Anbindung – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Luxemburg-Pendler oder Käufer, die ein außergewöhnliches Anwesen mit hohem Wohn- und Freizeitwert suchen.

## 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:

Gudrun Steffes  
Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607  
Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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.





























