



54459 Wiltingen

Großes Einfamilienhaus in ruhiger, gepflegter Wohnlage, mit schönem Garten und großem Balkon



349.000 €

Kaufpreis

158 m²

Wohnfläche

990 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Heide Rach

Tel.: 06587-992777

rach@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158 m ²
Grundstücksfläche	990 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	5

Zustand

Baujahr	1981
letzte Modernisierung	2017
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% vom
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1981
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	0
als Ferienimmobilie nutzbar	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓

Bodenbelag

Kunststoff	✓
Laminat	✓
Fliesen	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Breitbandzugang

Geschwindigkeit	100 Tausend
Technik	Glasfaser

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befuerung

Flüssiggas	✓
------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Massiv gebaute Haus wurde im Jahr 1981 in einer gepflegten und ruhigen Wohngegend im Weinort Wiltingen erbaut. Es wird mit einer Gas Zentralheizung beheizt, die im Jahr 2017 erneuert wurde. Alle Wohn- und Schlafräume befinden sich im Erdgeschoss. Lediglich die Kellerräume und den Wasch- Trockenraum erreicht man über eine Treppe im Hausflur. Den Keller erreicht man ebenfalls durch einen Zugang durch die seitlich am Haus befindliche Garage. Über die gepflasterte Einfahrt gelangt man ebenfalls zum Garten des Hauses. Dieser bietet großzügigen Platz für Kinder oder Haustiere. Über eine Treppe auf der Rückseite des Hauses erreicht man die großzügige Terrasse. Diese kann aus Schlafzimmer, Küche und Wohnzimmer durch Glastüren betreten werden. Diese Türen lassen gemeinsam mit den Fenstern des Hauses die Räume hell und freundlich erscheinen. Die Fenster des Hauses sind aus Holz mit doppelter Verglasung. Ebenso aus Holz sind die Innentüren und die Haustür. Die Bodenbeläge im Haus sind überwiegend aus Fliesen. Einige Bereiche sind auch mit PVC ausgelegt. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Der Dachboden des Hauses ist ausbaufähig, sodass man hier weiteren Wohnraum schaffen kann. Die Versorgungsleitungen von Strom und Wasser sind bis nach oben gelegt und können bei Bedarf entsprechend dann vorhandener Räume verlängert werden.



Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken finden sich in nur etwa 3 km Entfernung. Im Ort selbst findet sich eine Bäckerei mit einem kleinen Lebensmittelsortiment.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Dieses massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1981 befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Gegend in Wiltingen. Linksseitig des Hauses erreicht man über eine gepflasterte Zufahrt die Garage. Ebenso gelangt man hier in den gepflegten Garten des Hauses. Durch die Garage gelangt man trockenen Fußes in den Kellerbereich des Hauses. Über eine Treppe hinterm Haus, die zur Terrasse führt gelangt man in den Wohnbereich. Im Keller befinden sich der Wasch- u. Trockenraum, der Heizungsraum, ein Hobbyraum und mehrere Abstellräume. Die Räume sind größtenteils gefliest und teilweise mit PVC ausgelegt. Der Hauseingang befindet sich rechtsseitig am Haus. Alle Wohn- und Schlafräume sind auf einer Etage untergebracht. Vier Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer sind ohne Treppe erreichbar. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Alle Versorgungsleitungen sind bis zum Dachgeschoss verlegt und können bei Bedarf angeschlossen und genutzt werden. Somit kann hier weiterer Wohnraum geschaffen werden. Im Keller befindet sich genügend Räume, die man zu einer Einliegerwohnung umbauen könnte. Ebenfalls ist hier wie im Erdgeschoss ein WC vorhanden. Beheizt wird das Haus mit einer Gas Zentralheizung, deren Tank sich oberirdisch hinterm Haus befindet. Der komplette Wohn- und Schlafbereich ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Vor dem Haus befinden sich zwei Außenstellplätze, in der Einfahrt können ebenfalls zwei Fahrzeuge abgestellt werden. Unter der Terrasse befindet sich die Garage, in der ein Auto untergebracht werden kann.

Lage

Der Weinort Wiltingen an der Saar ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Konz an. Wiltingen liegt etwa neun Kilometer südwestlich von Trier an der unteren Saar zwischen Konz und Saarburg. Die Gemeinde ist geprägt durch ihre Tallage mit weinbepflanzten Steilhängen. Fast 700 Hektar Waldfläche schließen sich in südöstlicher Richtung an. Westlich vom Ortskern, auf beiden Seiten der Saar liegt das Naturschutz- und FFH-Gebiet Wiltinger Saarbogen. Legt man die Fläche zugrunde, ist Wiltingen die größte Ortsgemeinde der Saar in der Verbandsgemeinde Konz. Der Ort zieht sich einige Kilometer entlang der Saar. Die Bebauung beginnt linksseitig mit dem lokal als „Der Diwwer“ (da drüben) bezeichneten, kleinen Ortsteil auf der linken Seite der Saarbrücke. „Der Diwwer“ umfasst auch den Neubau des Weinguts Van Volxem, ein Produktionsgebäude der Moselland eG (Sektellerei Max Mann und ein Weincafé sind hier ebenfalls untergebracht) und das Weingut Peters. Der Weinort Wiltingen führt als inoffizielle Hymne das 1947 uraufgeführte „Weinumrankte Dörfchen“. Die im 3/4-Takt tanzbare, gesanglich leicht zu erfassende Melodie des Dirigenten der Winzerkapelle Wiltingen Peter Berschens ist mit einem Gedicht aus der Feder des ehemaligen Bürgermeisters Michael Zeimet ergänzt und zum Lied der Wiltinger geworden. Seit 2019 erlebt es eine Renaissance, es gehört zum immateriellen Kulturerbe des Ortes, ähnlich dem Wiltinger Platt.

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!



























