

54457 Wincheringen

Wincheringen "auf Mont" a.d. Obermosel/ Luxemburg - Traumlage, Traumhaus, Traumaussicht



Kaufpreis

1.295.000 €

Wohnfläche

158 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp**

Gudrun Steffes

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158 m ²
Logia	1
separate WCs	1
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	7
Grundstücksfläche	1.672 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
Aussen-Courtage	2,38% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Osten Süd- Westen
----------------------------------	---------------------------------

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Dachform	Walmdach
Gäste-WC	ja
Rolladen	ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Swimmingpool	ja

Objekt-Titel

Wincheringen "auf Mont" a.d. Obermosel/ Luxemburg - Traumlage, Traumhaus, Traumaussicht

Lage-Beschreibung

unterkellert
Online-ID:
30114427
Objekt-Nr.:
Breitbandzugang
HS000403



Ausstattungs-Kategorie

LUXU

immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Der Standort des Anwesens ist Wincheringen an der südlich Obermosel im Ortsteil "auf Mont".

Das Neubaugebiet liegt auf einem Plateau, oberhalb des Moseltals und in einer von Wald, Feldern und Wiesen geprägten Umgebung.

Wincheringen ist eine ca. 2500 Menschen zählende Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saargau und liegt - durch die Mosel getrennt und mittels Brücke verbunden - gegenüber Wormeldingen in Luxemburg.

Die Gemeinde ist ursprünglich wirtschaftlich geprägt vom Weinbau, verdankt heute aber seinen Wohlstand dem angrenzenden Luxemburg.

Es ist heute - wie viele kleine Ortschaften - ein "Wohnort"

Es gibt eine kleine Gastronomieszene im Ort, ein Bäckerei-Café, eine Poststation, sowie Kita und Grundschule.

Diverse Vereine bieten Kontakt untereinander und sorgen für das kulturelle Miteinander im Dorf. Ansonsten muss die Versorgung mit den Produkten des täglichen Bedarfs in den umliegenden Ortschaften erledigt werden. Dafür bietet ein gut ausgebautes Straßennetz nach Trier, Saarburg oder Luxemburg alle Voraussetzungen

Die entlang der Mosel verlaufende B419 führt von der französischen Grenze bis nach Konz und von dort weiter bis Trier oder Saarburg.

Eine Moselbrücke zwischen der deutschen und luxemburgischen Seite sorgt für eine schnelle Verbindung nach Luxemburg Stadt oder Flughafen (ca. 25 Minuten)

Auch das Oberzentrum Trier ist in 30 Minuten erreicht.

Die Bahnverbindung Perl-Trier-Koblenz verhilft Wincheringen auch zu einer guten Anbindung durch den ÖPNV.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Haus der Firma Bärenhaus ist als KfW Effizienzhaus 55/70 zertifiziert. Ergänzt durch eine Dreifachverglasung, Luftwärmepumpe für die Beheizung und eine Solaranlage mit 8,9 kWp sowie entsprechendem Speicher, bietet es alle notwendigen Merkmale einer zeitgemäßen Energieeffizienz mit entsprechend niedrigen Energiekosten.

Die Innenausstattung mit hochwertigen Parkett bzw. Fliesenböden, tapezierten und gestrichenen Decken und Wänden sowie z.T. mit Verblendsteinen verkleidete oder mit Reibputz verputzte Wände, sorgen für ein behagliches und gediegenes Ambiente.

Die Fenster und Türelemente sind aus Kunststoff, dreifach verglast und mit elektrisch betriebenen Rollläden oder Jalousien vor allzu starker Sonneneinstrahlung oder neugierigen Blicken geschützt, die sehr hochwertigen Innentüren sind aus Holz

Im offenen Kochbereich ist eine Einbauküche der Marke Rational mit hochwertigen Einbaugeräten und einem Weinklimaschrank installiert.

Der Fernsehempfang erfolgt über Kabel bzw. Sat-Anlage und schnelles Internet ist ebenfalls selbstverständlich.

Im Wohnbereich gibt es einen Kaminanschluss für einen Kaminofen als zusätzliche Beheizungsmöglichkeit.

Der zum Moseltal hin ausgerichtete Außenbereich wird dominiert von einer großen Freiterrasse incl. Poollandschaft. Eine separate Lounge mit angrenzender Grillstation, ein direkt ans Haus gebauter und überdachter Freisitz sowie eine entsprechende Bepflanzung, runden die mediterrane Garten- bzw.

Terrassengestaltung ab.

Die Aufteilung der einzelnen Bereiche:

Erdgeschoss:

Eingang / Diele

Gästezimmer/Arbeitszimmer

Gäste WC

Hauswirtschaftsraum

Wohn- Ess und Kochbereich

Obergeschoss:
Diele/Flur
2 Schlafzimmer mit eigener Terrasse
1 Ankleidezimmer
1 Badezimmer

Außenbereich:
Doppelgarage
Terrasse mit beheiztem "Infinity Pool" und Freisitz
Gartenhaus
Nutz - und Ziergarten
Distanz zum Spielplatz 890 mtr.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A+
- erstellt am: 01.10.2025
- gültig bis: 01.10.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 16,2 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Baujahr: 2017

Ein Traumhaus mit beheiztem "Infinity Pool", dazu eine traumhafte Aussicht über das Moseltal, das sind die beiden wichtigsten Merkmale dieses

Einfamilienhauses im

Wincheringer OT " auf Mont ".

Das Anwesen steht in der ersten Reihe des Neubaugebietes und verfügt damit über eine einzigartige und unverbaubare Lage.

Das 2017 nach individuellen Plänen der Eigentümer geplante und errichtete Einfamilienhaus der Fertighaus Firma "Bärenhaus", bietet auf einem 1.627 qm großen Grundstück 158 qm Wohnfläche mit insgesamt 5 Zimmern, sowie weitere rd. 60 qm Nutzfläche. Eine Doppelgarage und ausreichend Stellplatz vor dem Haus runden das Platzangebot ab.

Der durch eine kleine Überdachung geschützte Zugang zum Haus erfolgt über den mit Steinplatten befestigten Vorplatz, der nahezu die gesamte Grundstücksbreite einnimmt.

Der Eingang mündet in die hell und freundlich gestaltete Diele, von der Sie barrierefrei den Wohn- Ess- und Kochbereich und auch die Terrasse erreichen.

Ein Arbeits-/Gästezimmer und eine Gästetoilette sind im Dielenbereich eingerichtet und von hier gibt es auch einen direkten Zugang zur angrenzenden Doppelgarage.

Der großzügig dimensionierte Wohnbereich ist offen gestaltet und durch große Fensterflächen mit Hebe/Schiebeelementen lichtdurchflutet.

Mit der offenen Küche mit Kochinsel, dem mittig gelegenen Essbereich und dem angrenzenden Wohnzimmer mit Kaminofen, bildet dieser Bereich den stilvollen Mittelpunkt des Hauses. Von hier kann man bereits die Aussicht auf die davorliegende Poollandschaft, die üppig dimensionierte Terrasse und die in der Ferne erkennbaren Höhen Luxemburgs genießen.

Von der Diele führt eine freitragende Treppe ins Obergeschoss. Hier stehen zwei Schlafräume mit direktem Zugang zu einer separaten Dachterrasse/Loggia, ein Ankleidezimmer und ein großes Badezimmer zu Ihrer Verfügung.

Ein Garten mit Gartenhaus unterhalb des Hauses bzw. der Terrasse rundet das Erscheinungsbild des Anwesens ab.

Herzlich willkommen auf Mont

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

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!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter
<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

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.

Impressionen













