

## DESIGNERVILLA MIT POOL AN DER LUXEMBURGISCHEN GRENZE!

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 2,38 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 2.249.800 €       |
| Freiplätze     | 3                 |
| Garagen        | 2                 |



## Objektbeschreibung

### GRENZNÄHE LUXEMBURG:

Hier in WINCHERINGEN "AUF MONT" bieten wir Ihnen diese exklusive Villa (KAMPA HAUS) mit einer Wohnfläche von ca. 341 m² auf einem 11,1 Ar großen Grundstück an. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Eine große Lounge mit Zugang zur Terrasse eignet sich ideal um Gäste zu empfangen. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage und eine großzügige Terrasse mit beheizbarem Pool mit Gegenstromanlage.

### Besonderheiten:

- beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage
- große Terrasse
- helle, lichtdurchflutete Räume
- exklusive Küche im Kaufpreis enthalten
- BWT Entkalkungsanlage für Trinkwasser
- Garten
- Gartenhaus
- Doppelgarage mit großer Einfahrt

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

### Erdgeschoss:

Diele mit Zugang zur Doppelgarage, Gäste-WC, Esszimmer, Arbeitszimmer, offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse und zum Garten, Lounge

### Obergeschoss:

Flur, Badezimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer mit angrenzendem Wohnzimmer/Spielzimmer,

Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum Elternbadezimmer

Dachgeschoss:  
großer Speicher.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 341 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.113 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 8                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 4                    |
| Anzahl Badezimmer   | 2                    |
| Anzahl separate WCs | 1                    |
| Stellplätze         | 5                    |
| Anzahl Terrassen    | 1                    |
| Baujahr             | 2014                 |



## Lage

Die Moselgemeinde Wincheringen befindet sich direkt an der Grenze zu Luxemburg. Die Grenzbrücke Wincheringen/Wormeldange ist in nur 5 Minuten, Luxemburg in 30 Minuten, erreichbar. Das öffentliche Verkehrsnetz, auch nach Luxemburg, ist gut ausgebaut. Wincheringen verfügt ebenfalls über einen Bahnhof mit regelmäßigen Anbindungen nach Trier und Perl mit weiterführenden Schulen, Universitäten und medizinischer Versorgung. Wincheringen selbst verfügt über eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit bilinguaalem Zweig. Zahlreiche Sport- und Kulturvereine bieten verschiedenste Anregungen. Wincheringen besticht sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch seine Familien- und Kinderfreundlichkeit.

05 km bis L-Wormeldange

17 km bis D-Saarburg

24 km bis D-Trier

30 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Boden        | Fliesen                             |
| heizungsart  | Zentralheizung,<br>Fussbodenheizung |
| befeuerung   | Luft/Wasser Wärmepumpe              |
| Swimmingpool | Ja                                  |
| Unterkellert | Nein                                |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Echtholz belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2035-04-09                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 14.59kWh/m²a                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2014                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | APLUS                            |
| Primärenergieträger        | LUFTWP                           |



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliien-bart.de](http://www.immobiliien-bart.de) einsehen.  
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.  
Sie möchten diese Immobilie finanzieren?  
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!  
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.  
Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.





Lounge mit Zugang zur Terrasse



Küche EG



Küche EG mit Wohn-/Essbereich



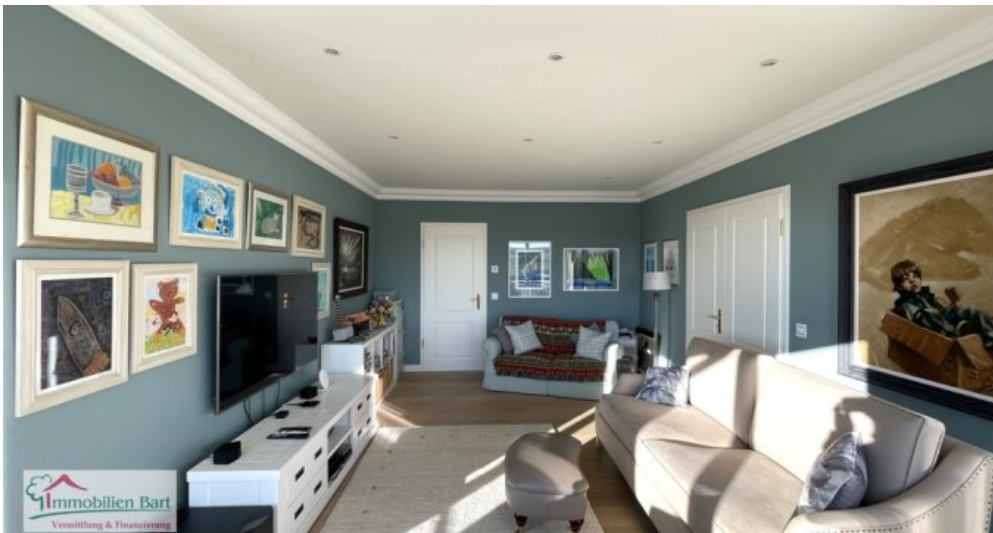
offener Wohn-/Essbereich mit Küche



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Gästezimmer OG



Schlaf-/Spielzimmer OG



Kinderschlafzimmer OG



Elternschlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Ankleide Elternschlafzimmer OG



Elternbadezimmer OG



Elternbadezimmer OG



Front



Terrasse mit Pool



Garten



Garten

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>