

**ACHTUNG! OFFENE HAUSBESICHTIGUNG AM SAMSTAG DEN 22.08 VON 10 BIS
13 UHR!**

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	575.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

EIN STEINWURF BIS NACH LUXEMBURG! DAS OPTIMALE HAUS FÜR DIE FAMILIE!

146 M² WOHNFLÄCHE + 113 M² NUTZFLÄCHE

Bei diesem von uns angebotenen Objekt handelt es sich um ein in 2006 MASSIV erbautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² auf einem ca. 615 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch eine offene Gestaltung und viel Platz überzeugt.

Die Immobilie bietet drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Eine Doppelgarage sorgt für ausreichend Stellfläche und zusätzlichen Komfort.

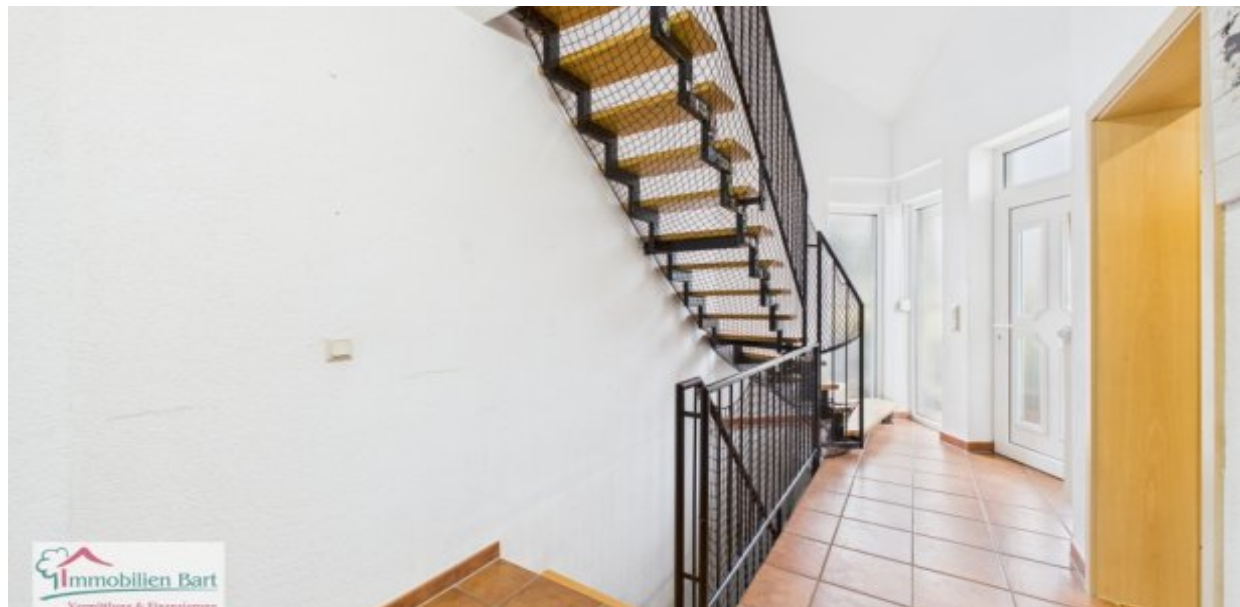
Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert. Der Keller verfügt über ein Badezimmer sowie einen großen, vielseitig nutzbaren Raum, der sich ideal als Gäste- oder Schlafzimmer eignet und somit zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Grundstück bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Luxemburg macht das Objekt besonders attraktiv für Berufspendler, da der Ort L-Wormeldange in etwa zehn Minuten erreichbar ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	146 m ²
Nutzfläche	113 m ²
Grundstücksfläche	615 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2006



Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Diele, Gäste-WC, großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon (nach Westen ausgerichtet), Waschküche mit Zugang zur Garage

Dachgeschoss:

Diele, Badezimmer und 3 Schlafzimmer - eines davon mit Zugang zum Balkon

Kellergeschoss:

Diele, Gäste Bereich mit Badezimmer und Möglichkeit für ein Schlafzimmer, Heizungsraum.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Unterkellert	Ja



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 weiterführende Schulen, Universitäten und medizinischer Versorgung. Wincheringen selbst verfügt über eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit bilinguaem Zweig. Zahlreiche Sport- und Kulturvereine bieten verschiedenste Anregungen. Wincheringen besticht sowohl durch seine zentrale Lage wie auch durch seine Familien- und Kinderfreundlichkeit.

30 km bis L-Kirchberg
05 km bis L-Wormeldange
17 km bis D-Saarburg
24 km bis D-Trier.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2026-02-09
Energieverbrauchskennwert	122.11kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	2006
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



Ausstattung

Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung.
Als Fußbodenbeläge sind Fliesen und Laminat verarbeitet.
Besonderheiten der Immobilie:

- Baujahr 2006
- große, helle Räume
- 2 Balkone
- 2 Bäder
- Doppelgarage
- Garten mit Obstbestand (Kirsche, Apfel, Birne und Avocado)
- Gäste Bereich im Kellergeschoss
- nur 5 Minuten bis Grenze Luxemburg
- die Möbel können bei Interesse gerne mit erworben werden.



Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter 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.





Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer KG



Balkon



Aussicht



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

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