

## Wohnen mit Moselblick: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	349.000 €



### Objektbeschreibung

In idyllischer Höhenlage von Graach mit unverbaubarem Blick auf die Mosel befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1990 auf einem vollständig eingefriedeten Grundstück. Die ruhige Lage in Verbindung mit der beeindruckenden Aussicht verleiht der Immobilie eine ganz besondere Wohnqualität. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem modernisierten sowie sofort bezugsbereiten Zustand.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Büro, über das der Zugang zum Heizungsraum im Kellergeschoss erfolgt, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Flur, von dem aus man direkt in die Garage gelangt. Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine Küche sowie ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Von hier aus eröffnet sich ein herrlicher Blick auf die Mosel, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Der gepflegte Außenbereich ergänzt das Gesamtbild dieser Immobilie und macht sie zu einem idealen Zuhause für Eigennutzer, die Ruhe, Komfort und eine außergewöhnliche Lage schätzen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.113 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1990
Zustand des Objektes	Gepflegt



## Lage

Inmitten der idyllischen Weinlandschaft von Graach gelegen, bietet diese Immobilie eine Lage, die Ruhe, Natur und Lebensqualität perfekt vereint. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf die Mosel und die umliegenden Weinberge – ein Panorama, das jeden Tag zum besonderen Erlebnis macht. Der charmante Weinort Graach liegt nur wenige Minuten von Bernkastel-Kues entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinische Versorgung. Wander- und Radwege starten direkt vor der Tür, und die ruhige Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu einem der beliebtesten Orte der Moselregion. Ideal für alle, die Entspannung suchen und dennoch zentral angebunden sein möchten..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:  
- Unverbaute Aussicht.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-09-19
Endenergiebedarf	220,00
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.09.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



## Sonstiges



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer

## Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
66620 Primstal

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

+49 6875 / 2209813  
[f.gebels@steinundwert.de](mailto:f.gebels@steinundwert.de)  
[www.steinundwert.de](http://www.steinundwert.de)