

3-Zimmer-Gartenwohnung mit Balkon, Terrasse, Fernblick und Garage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt 3,57 Prozent inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert. Die Provision ist verdient, fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss. Die Besichtigung einer angebotenen Immobilie oder die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer sind gleichbedeutend mit der Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.
Kaufpreis	285.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Vierfamilienhaus aus dem Baujahr 1995. Mit ca. 101 m² Wohnfläche, zwei ungewöhnlich geräumigen Schlafzimmern und einem eigenen Gartenanteil bietet sie viel Platz für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste benötigen.

Mittelpunkt der Wohnung ist das ca. 27 m² große Wohnzimmer. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Fernblick über die Umgebung eröffnet. Die separate Küche verfügt mit rund 12 m² über ausreichend Platz für eine großzügige Küchenzeile und einen Essbereich.

Auch die beiden weiteren Zimmer überzeugen mit komfortablen Größen von ca. 19 m² und ca. 22 m². Sie lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine geräumige Diele sowie einen praktischen Abstellraum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	101 m ²
Anzahl Zimmer	3



Aufgrund der Hanglage befindet sich die Wohnung auf der Garten- und Terrassenseite ebenerdig. Vom Hauseingang aus ist sie über eine Etage innerhalb des Treppenhauses erreichbar.

Eine eigene Garage und ein separater Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Verbindung aus großzügiger Raumaufteilung, Balkon, Terrasse, Garten, Garage und schönem Fernblick macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Käufer mit perspektivischem Eigennutzungswunsch, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Konz, Trier und Luxemburg verbinden möchten.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl



Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im Konzer Stadtteil Kommlingen. Der auf einer Anhöhe gelegene Ortsteil ist in eine ländlich und weinbaulich geprägte Umgebung eingebettet. Die erhöhte Lage eröffnet schöne Ausblicke über die Landschaft bis hin zum Saar-Mosel-Dreieck.

Kommlingen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und ein angenehmes, überschaubares Wohnumfeld aus. Spazier- und Feldwege in der näheren Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Das Konzer Stadtzentrum liegt nur etwa 4 km entfernt und ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier steht eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten zur Verfügung. Auch das Konzer Schulzentrum mit Gymnasium befindet sich nur rund 2 km entfernt.

Die Bushaltestelle am Donatusplatz liegt etwa 300 m von der Immobilie entfernt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	27.11.2027
Energieverbrauchskennwert	117kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.11.2017
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl



Ab Konz verkehren Regionalzüge unter anderem in Richtung Trier, Saarburg und Luxemburg. Auch für Berufspendler bietet die Lage interessante Voraussetzungen. Das Trierer Stadtzentrum ist rund 12 km entfernt und je nach Verkehr in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar. Der Grenzübergang Wellen/Grevenmacher liegt ca. 16 km entfernt und ist mit dem Auto in rund 19 Minuten erreichbar. Bis in die Luxemburger Innenstadt sind es etwa 40 bis 45 km. Der internationale Flughafen Luxemburg-Findel liegt rund 37 km entfernt und ist je nach Verkehr in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Entfernungen im Überblick:

- * Konzer Stadtzentrum: ca. 4 km
- * Konzer Schulzentrum/Gymnasium: ca. 2 km
- * Bushaltestelle Donatusplatz: ca. 300 m
- * Bahnhof Konz: ca. 5 km
- * Trierer Stadtzentrum: ca. 13 km
- * Saarburg: ca. 15 km
- * Grenzübergang Wellen/Grevenmacher: ca. 16 km
- * Luxemburg-Stadt: ca. 40–45 km
- * Flughafen Luxemburg-Findel: ca.





Ausstattung

- * massiv errichtetes Vierfamilienhaus, Baujahr 1995
- * ca. 101 m² Wohnfläche
- * drei großzügig geschnittene Zimmer
- * Wohnzimmer mit ca. 27 m²
- * zwei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 19 m² und ca. 22 m²
- * separate Küche mit ca. 12 m² und Platz für einen Essbereich
- * Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- * praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- * Balkon mit schönem Fernblick
- * Terrasse und eigener, vollständig ebener Gartenanteil
- * gartenseitig ebenerdige Lage
- * Die Wohnung verfügt über Parkett-, Laminat- und Fliesenböden. Das Parkett weist alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf.
- * separater Kellerraum
- * eigene Garage
- * Ölzentralheizung; Brenner nach Eigentümerangabe vor etwa zwei bis drei Jahren erneuert
- * nachträglich gedämmte Fassade
- * Zugang vom Hauseingang über eine Etage innerhalb des Treppenhauses.



Sonstiges

Für die Wohnung wurde ein neuer Mietvertrag mit Mietbeginn zum 1. November 2026 abgeschlossen. Das Mietverhältnis wird im Falle eines Verkaufs vom Erwerber übernommen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als Kapitalanlage als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung beabsichtigen. Eine Eigenbedarfskündigung ist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen grundsätzlich möglich; eine kurzfristige Verfügbarkeit der Wohnung kann jedoch nicht zugesichert werden.

Die Wohnung gehört zu einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vom Eigentümer erteilten Informationen sowie den vorliegenden Unterlagen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Flächen- und Maßangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



6 Balkon mit schöner Fernsicht (2)



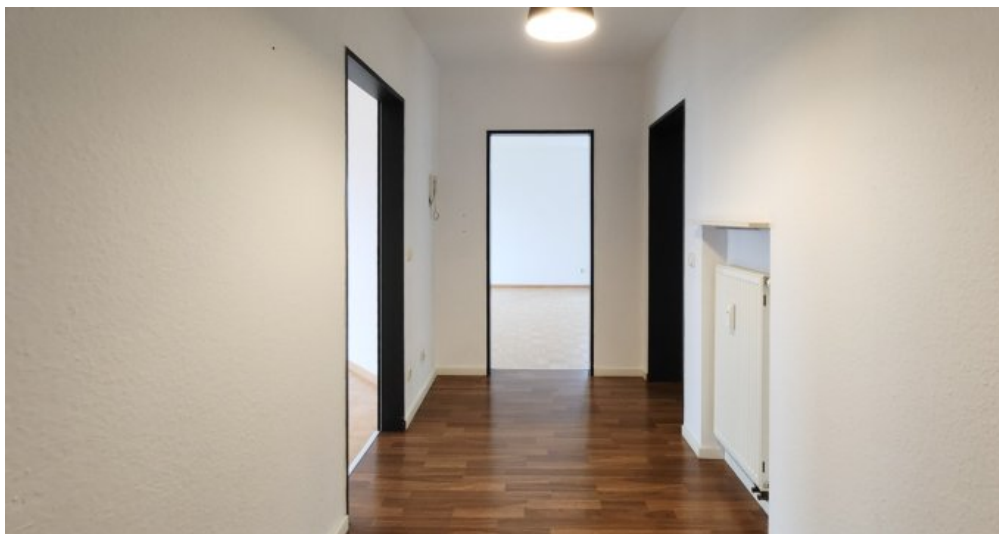
6 nach Nordosten ausgerichteter Balkon mit schöner Fernsicht



7 Blick vom der Wohnung zugeordneten Gartenanteil auf die Terrasse und Wohnung



7 Blick von der Südwest-Terrasse in den der Wohnung zugeordneten Gartenanteil



8 Einladender Wohnungsflur



10 Garage

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

Zentrale
Webseite

015252080005
<https://immobilien-weicherding.de/>