

Wohnen nahe Luxemburg – Großzügiges Haus mit Terrasse, Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

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	399.000 €



Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1995 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die attraktive Lage nur ca. 2,5 km vom Grenzübergang nach Luxemburg entfernt. Mit insgesamt ca. 190 m² Wohnfläche auf einem ca. 195 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnkonzepte – sei es für die große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Erdgeschoss – großzügiges Studio mit offenem Wohnkonzept (ca. 50 m²)
Das Erdgeschoss beherbergt ein offen gestaltetes Studio mit rund 50 m² Wohnfläche. Die großzügige Raumwirkung und die flexible Aufteilung eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Obergeschoss – Wohnen mit Terrasse und Gartenzugang (ca. 75 m²)
Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit zwei Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	190 m ²
Grundstücksfläche	195 m ²
Anzahl Zimmer	5
Baujahr	1995



Dachgeschoss – gemütliche 2-Zimmer-Wohnung (ca. 65 m²)

Das Dachgeschoss bietet eine weitere gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche. Die Einheit eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste oder als separater Rückzugsbereich. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Lage – nahe Luxemburg und dennoch naturnah

Wincheringen erfreut sich insbesondere bei Luxemburg-Pendlern großer Beliebtheit. Die Nähe zur Grenze, eine gute Infrastruktur sowie die reizvolle Umgebung machen den Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien und Berufstätige.

Fazit

Ein gepflegtes Haus mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem attraktiven Außenbereich. Die Aufteilung in drei Wohneinheiten eröffnet zahlreiche Perspektiven für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – in begehrter Lage nahe Luxemburg.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl



Lage

Das Haus überzeugt durch seine ruhige und gleichzeitig sehr zentrale Lage – eine seltene, aber perfekte Kombination, die eine hohe Lebensqualität ermöglicht. In nur etwa 15 Gehminuten erreichen Sie die Kita sowie die Grundschule. Eine Bankfiliale befindet sich nur rund 200 m entfernt, ebenso mehrere Gastronomiebetriebe, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Die Bushaltestelle, von der aus Sie bequem und ohne Umsteigen den Luxemburger Kirchberg erreichen, liegt lediglich 80 m entfernt. Und auch eine Autowerkstatt finden Sie in etwa 300 m Entfernung.

Wincheringen

Lage & Anbindung

Wincheringen liegt malerisch an der deutsch-luxemburgischen Obermosel und besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Moselbrücke verbindet den Ort direkt mit dem luxemburgischen Wormeldange und der luxemburgischen Nationalstraße 10. Die Lage an der Bundesstraße 419 sorgt für optimale Erreichbarkeit, während der Bahnhof Wincheringen, Teil der Linie Trier – Perl, zusätzlichen Komfort bietet.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09.02.2032
Energieverbrauchskennwert	82kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.02.2022
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Den Luxemburger Flughafen erreicht man per PKW in ungefähr 25 Minuten; die Busfahrt zum Luxemburger Bankenzentrum Kirchberg dauert ca. eine halbe Stunde.

Kultur & Gemeinschaft

Die aktive Vereinslandschaft in Wincheringen – von Anglerverein bis hin zu Jugendclub und traditionellem Karnevalsverein – sorgt für ein lebendiges Miteinander und fördert den lokalen Zusammenhalt.

Infrastruktur & Freizeit

Wincheringen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien und Freizeitliebhaber anspricht. Moderne Einrichtungen wie die Kindertagesstätte, die Grundschule – eine Ganztagschule in Angebotsform mit bilinguaem Zweig – und das Kulturhaus unterstreichen das umfassende Bildungs- und Kulturangebot. Ergänzt wird dies durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Gastronomie, Spielplätze, Sportanlagen, eine idyllisch gelegene Weiheranlage mit Angelsporthaus etc.

Weinbau & Naturnahe Lebensqualität

Als Teil des „Weinbaubereichs Obermosel“ ist Wincheringen ein bedeutendes Zentrum des Moselweinbaus.





Ausstattung

Ausstattung

Drei Einbauküchen (eine auf jeder Etage) sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Bäder sind hell und funktional gestaltet: im Erdgeschoss mit Dusche, im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss jeweils mit Badewanne.

Die Wohn- und Schlafbereiche überzeugen durch eine praktische Materialwahl – im Erdgeschoss mit Fliesen, in den oberen Etagen mit pflegeleichtem Laminat.

Ein echtes Highlight ist der private Außenbereich: Die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten erweitert den Wohnraum der Einheit im Obergeschoss ins Freie und schafft einen Ort für Ruhe, Sonne und entspannte Stunden im Grünen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung. Das Gebäude ist nicht unterkellert.



Sonstiges



OG Einbauküche



2 Wohnung OG Terrasse 2



OG Schlafzimmer



OG Bad mit Badewanne 2



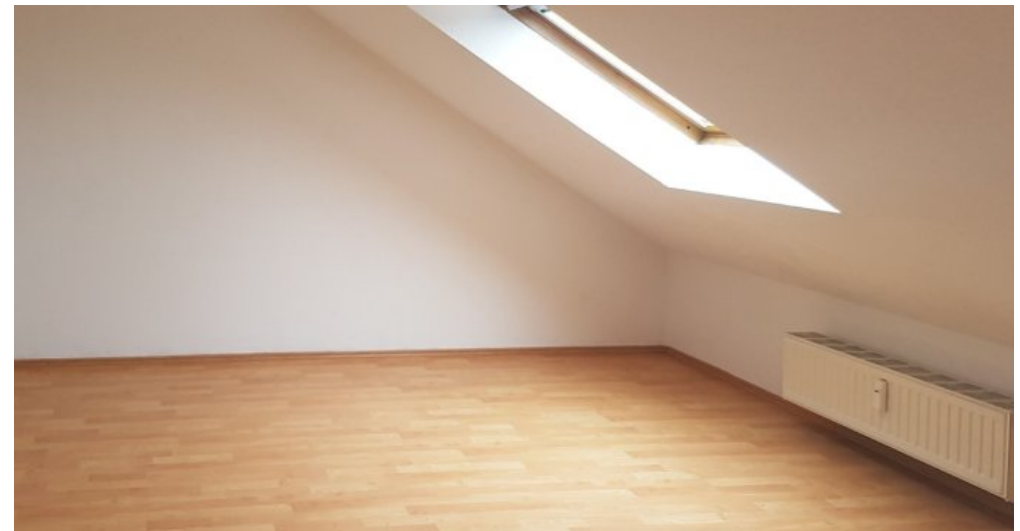
OG Flur



3e Wincheringen- DG -Wohnung- Wohnzimmer



3c Wincheringen- DG -Wohnung- Küche - Essbereich



3d Wincheringen- DG -Wohnung- Schlafzimmer



3b Wincheringen- DG -Wohnung- Badezimmer



3a Wincheringen- DG- Wohnung-1



1a Wohnung EG Blick von Küche



1c Wohnung EG Bad



1 Wohnung EG Küche



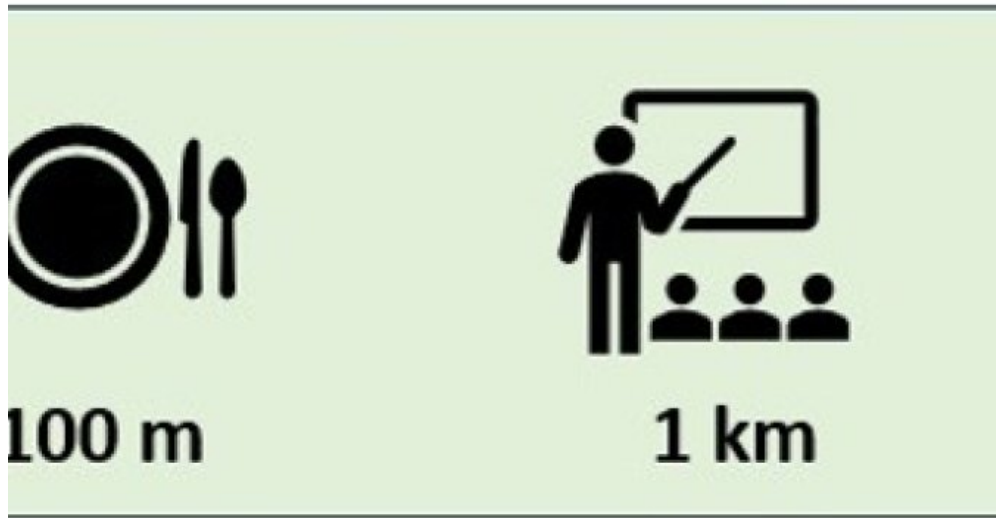
1d Wohnung EG Blick in Bad



Draufsicht neu 2



Draufsicht neu



Entfernungen



10 Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2022-003955251

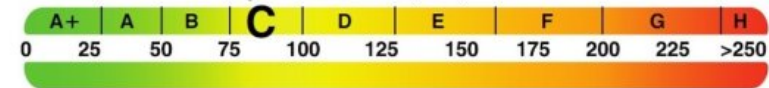
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,50 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

82,27 kWh/(m²a)



90,5 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 82,27 kWh/(m²a)

20 Auszug aus dem Energieausweis

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

Zentrale
Webseite

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