Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Drei separate Wohnungen – Wohnen, Arbeiten und Vermieten nahe Luxemburg

## 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 | 349.000 € |



## Objektbeschreibung

Dieses massiv errichtete Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1995 umfasst drei in sich abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt rund 194 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist vermietet, während die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss derzeit frei sind. Dadurch eröffnet die Immobilie unterschiedliche Perspektiven – von der klassischen Kapitalanlage über die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zur räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die luxemburgische Grenze befindet sich nur rund 2,5 km entfernt.

Erdgeschoss – großzügiges Studio mit offenem Wohnkonzept (ca. 60 m²)
Das Erdgeschoss umfasst ein offen gestaltetes Studio mit knapp 60 m² Wohnfläche. Der Wohn-, Schlaf- und Kochbereich geht fließend ineinander über; ergänzt wird die Einheit durch ein Duschbad. Das Studio eignet sich insbesondere für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt oder – im Rahmen einer Eigennutzung des Hauses – als zusätzlicher Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 194 m² |
| Grundstücksfläche | 195 m² |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Baujahr | 1995 |



77 m²)
Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit zwei Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Ein besonderes Highlight ist die von der Obergeschosswohnung direkt zugängliche großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und schaffen sich einen zusätzlichen Wohnbereich unter freiem Himmel.
Aufgrund seiner Größe bietet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich grundsätzlich Ansatzpunkte für die Abtrennung eines zusätzlichen Zimmers. Die bauliche Umsetzbarkeit wurde bislang nicht geprüft.

Dachgeschoss – gemütliche 2-Zimmer-Wohnung (ca. 58 m²)
Das Dachgeschoss umfasst eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit rund 58 m² Wohnfläche. Sie verfügt über einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, ein separates Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne.

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.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Öl |
| Rollladen | Ja |
| Dachform | Satteldach |
| Bauweise | Massiv |



Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt 580 Euro. Der Mietvertrag enthält eine Indexmietvereinbarung. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss stehen derzeit frei.

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.

## 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 |
| Energieeffizenzklasse | C |
| Primärenergieträger | Öl |




## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage innerhalb von Wincheringen. Kita und Grundschule sind in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Gastronomische Angebote sowie ein Bank- beziehungsweise SB-Service befinden sich in der näheren Umgebung. Die nur rund 80 m entfernte Bushaltestelle bietet eine direkte Verbindung zum Luxemburger Kirchberg.
Wincheringen
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. Die Entfernung ins Trierer Stadtzentrum beträgt knapp 25 km. Den Luxemburger Flughafen erreicht man per PKW in ungefähr 25 Minuten; die Busfahrt zum Luxemburger Bankenzentrum Kirchberg dauert ca.



Die aktive Vereinslandschaft in Wincheringen – von Anglerverein bis hin zu Jugendclub und traditionellem Karnevalsverein – sorgt für ein lebendiges Miteinander und fördert den lokalen Zusammenhalt.
Wincheringen bietet eine gute örtliche Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Grundschule, Kulturhaus, Gastronomie sowie verschiedenen Freizeit- und Vereinsangeboten.
Als Teil des „Weinbaubereichs Obermosel“ ist Wincheringen ein bedeutendes Zentrum des Moselweinbaus. Mit zahlreichen aktiven Weinbaubetrieben bietet die Region nicht nur kulinarische Höhepunkte, sondern auch ein einzigartiges, naturnahes Ambiente..

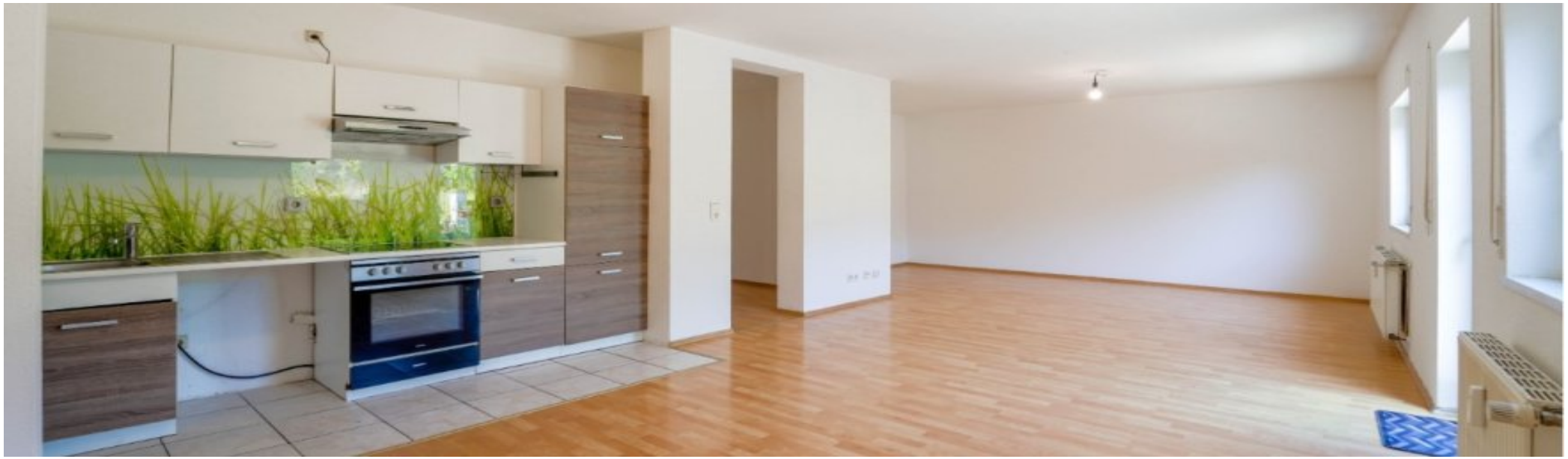


## Ausstattung

Ausstattung
- Die Fläche unmittelbar vor dem Haus bietet eine potenzielle Abstellmöglichkeit für einen Pkw. Ein baurechtlich ausgewiesener Stellplatz besteht derzeit jedoch nicht.
- 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 besonderes Highlight ist die von der Obergeschosswohnung direkt zugängliche großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für Ruhe und Erholung.
- Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und weist alters- und nutzungsbedingten Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsbedarf auf. Sie bietet Käufern damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung schrittweise an die eigenen Vorstellungen anzupassen.



Das Gebäude ist nicht unterkellert.



## Sonstiges

.



OG Einbauküche 2



OG Einbauküche



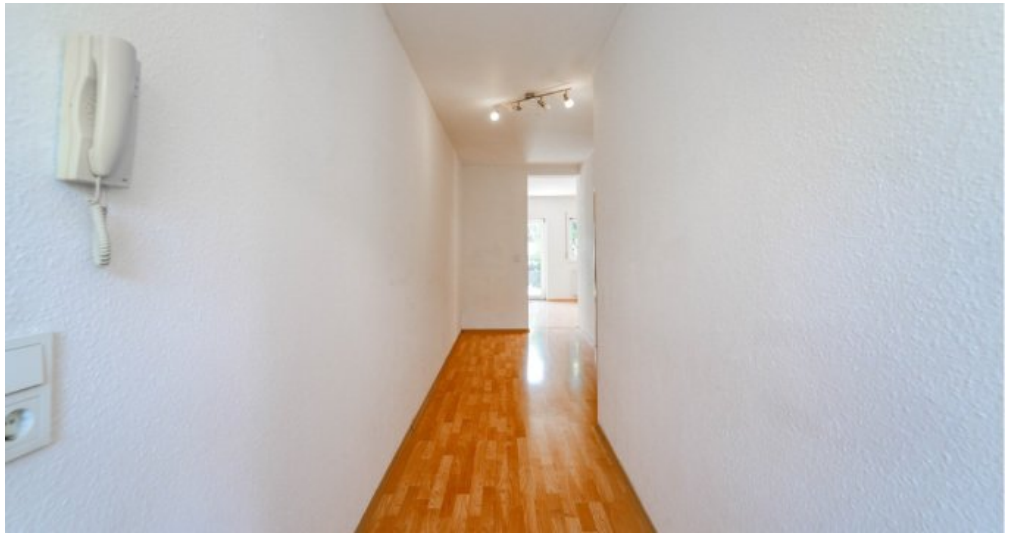
2 Wohnung OG Terrasse 2



OG Schlafzimmer



OG Bad mit Badewanne 2



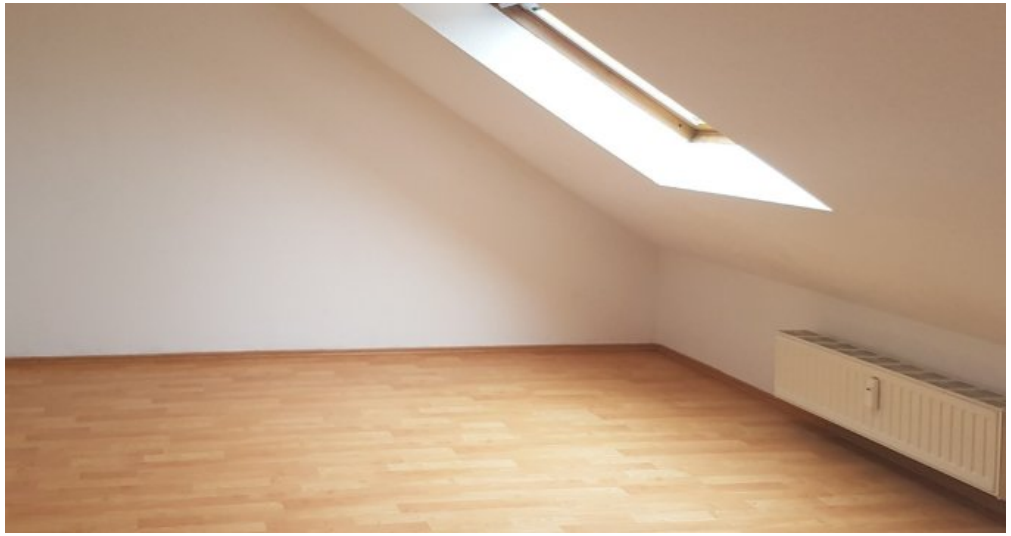
OG Flur



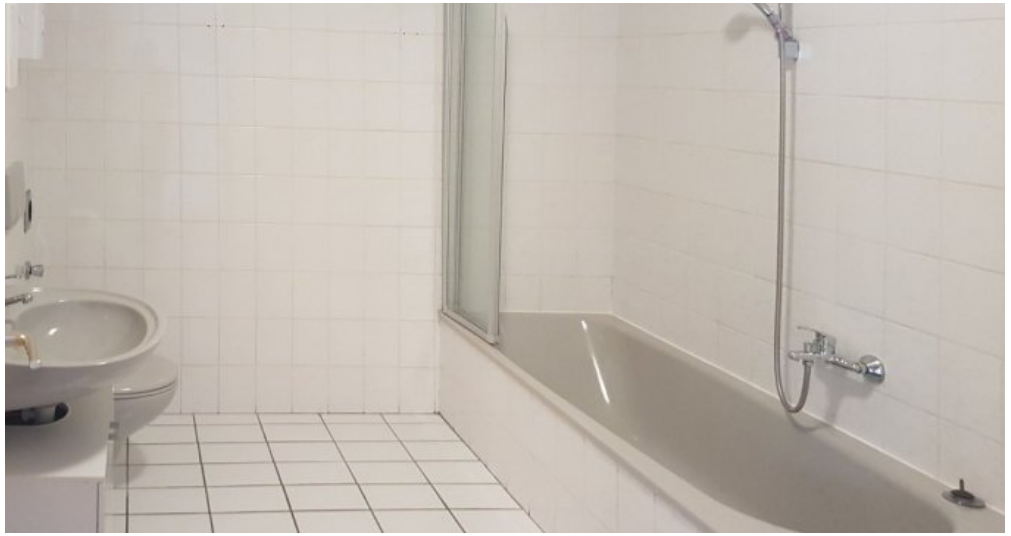
3e Wincheringen- DG -Wohnung- Wohnzimmer



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

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg




1



1c Wohnung EG Bad



1 Wohnung EG Küche



1d Wohnung EG Blick in Bad



Draufsicht neu 2



Draufsicht neu




10 Mikrolage

## Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

| | |
|---|---|
| Zentrale | 015252080005 |
| Webseite | https://immobilien-weicherding.de/ |