Wohnen wie im Urlaub - Mediterrane Villa an der Luxemburgischen Grenze !

Preise & Kosten

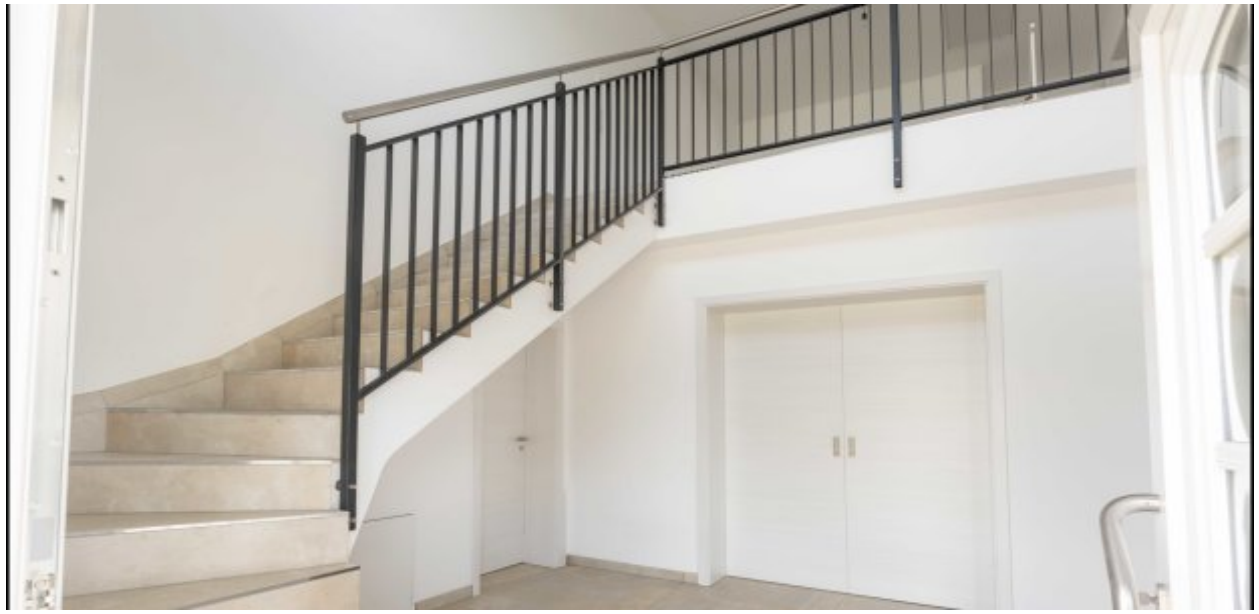
Käufercourtage	3 %
Kaufpreis	1.349.000 €
Freiplätze	2
Garagen	2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumvilla in dem beliebten Neubaugebiet "Auf Mont" in Wincheringen! Diese luxuriöse, neuwertige Villa bietet Ihnen ein modernes und stilvolles Wohnerlebnis inmitten einer idyllischen Umgebung und 360 Grad Ausblick auf die Weinberge sowie die Luxemburger Weiten. Erbaut im Jahr 2023, besticht die zweistöckige Residenz durch höchste Bauqualität und zeitgemäße Architektur. Auf einer Grundstücksgröße von ca. 815 m² erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 227 m², die Raum zum Entspannen und Genießen bietet.
Die Villa umfasst insgesamt fünf großzügige Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die Ihnen unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnen. Zwei stilvolle Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung und ein zusätzliches Gäste-WC unterstreichen den exklusiven Wohnkomfort. Der offene Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einer mediterranen offenen Küche ist das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	227 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	815 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	01.09.2025



Genießen Sie die Vorzüge des Außenbereichs mit einer einladenden Terrasse und einem Balkon, die ideale Plätze für Entspannung im Freien bieten.
Diese exklusive Villa wird ab dem 01.09.2025 für Sie verfügbar sein und bietet eine einmalige Gelegenheit, in einem erstklassigen Domizil fernab des Alltags Ruhe und Erholung zu finden.
Zögern Sie nicht, diese seltene Gelegenheit beim Schopfe zu packen und Ihren Wohntraum in Wincheringen zu verwirklichen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung.

Ausstattung

Küche	offen
Boden	Fliesen
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja

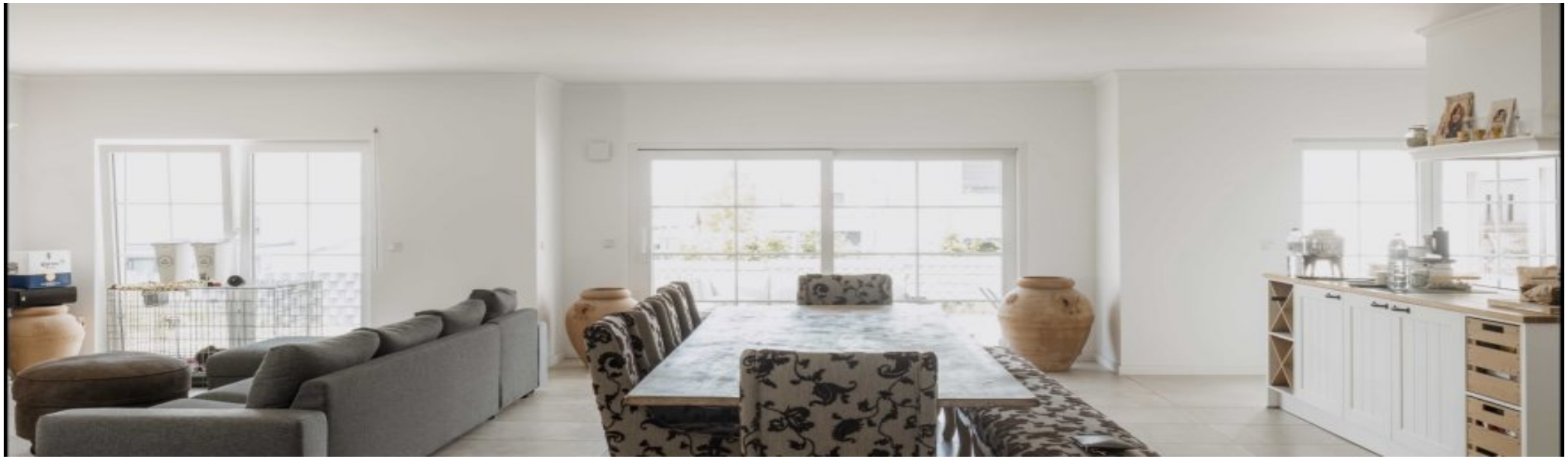
Lage

Das beliebte Neubaugebiet "Auf Mont" in Wincheringen liegt unmittelbar an der luxemburgischen Grenze, direkt gegenüber von Wormeldange. Die Grenzbrücke ist in etwa fünf Minuten erreichbar, Luxemburg-Stadt (Kirchberg) in ca. 30 Minuten. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, auch grenzüberschreitend. Der Bahnhof in Wincheringen bietet regelmäßige Verbindungen nach Trier und Perl.
Entfernungen
•5 km bis Wormeldange (Luxemburg)
•17 km bis Saarburg (Deutschland)
•24 km bis Trier (Deutschland)
•30 km bis Kirchberg (Luxemburg)
Bildung und Infrastruktur
In Wincheringen gibt es eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit bilingualem Zweig. Weiterführende Schulen, Universitäten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der Region gut erreichbar, insbesondere über Trier und Perl.
Leben in Wincheringen
Die Gemeinde bietet ein familienfreundliches Umfeld mit zahlreichen Sport- und Kulturvereinen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-12-02
Endenergiebedarf	32.50
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	A
Primärenergieträger	LUFTWP

.



Ausstattung

Das neuwertige Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:
Erdgeschoss:
- Eingang / Diele
- Technik-/Heizungsraum mit Zugang zur Doppelgarage
- Gäste-Bad
- Küche mit offenem Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu dem Garten

Obergeschoss:
- Elternschlafzimmer inkl. Ankleide und Bad en Suite sowie eigenem Balkon
- zwei Kinderzimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Regendusche und Zugang auf den Balkon.

Sonstiges

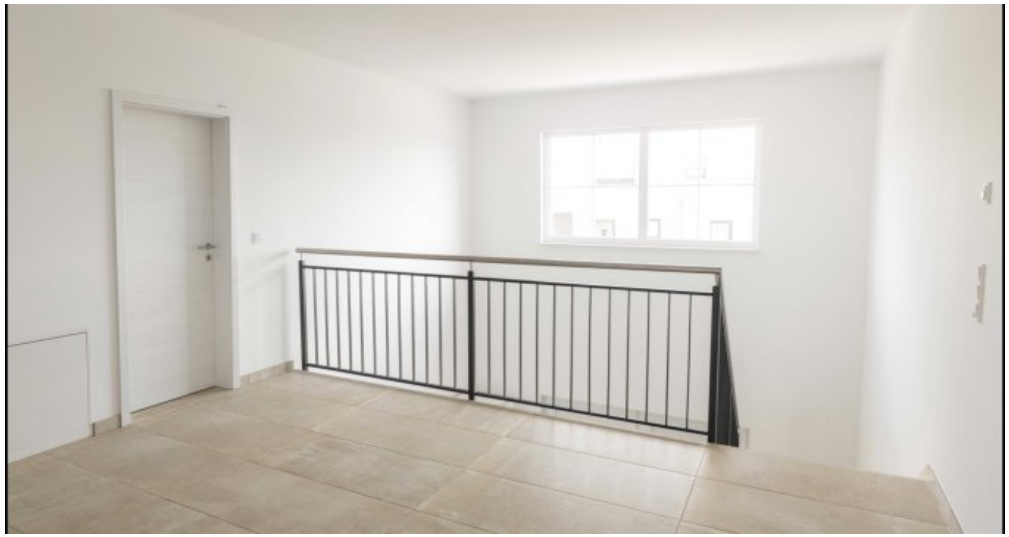
Sonstiges:
Die Außenanlagen des Neubaus befinden sich derzeit noch im Ausbau. Die Pflasterarbeiten, die Gestaltung der Gartenanlage sowie die Befestigung der Wege stehen noch aus und bieten Ihnen die Möglichkeit, individuelle Wünsche bei der finalen Ausführung mit einzubringen.
Sonstige Angaben:
Haben 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.
Herr Michael Beck, von https://www.schwaebisch-hall.de/bausparberater/michael.beck, wird Sie auf Anfrage gerne über Finanzierungsmöglichkeiten beraten. Er ist per E-Mail unter: michael.beck@schwaebisch-hall.de oder Mobil unter der +49 152/22686911 erreichbar.

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..

Wohnbereich

Terrasse undGarten

Eingangsbereich



Galerie 1.OG

Duschbad 1.OG

Balkon Aussicht

Balkon Aussicht

Balkon

Balkon Ausblick

Kinderzimmer

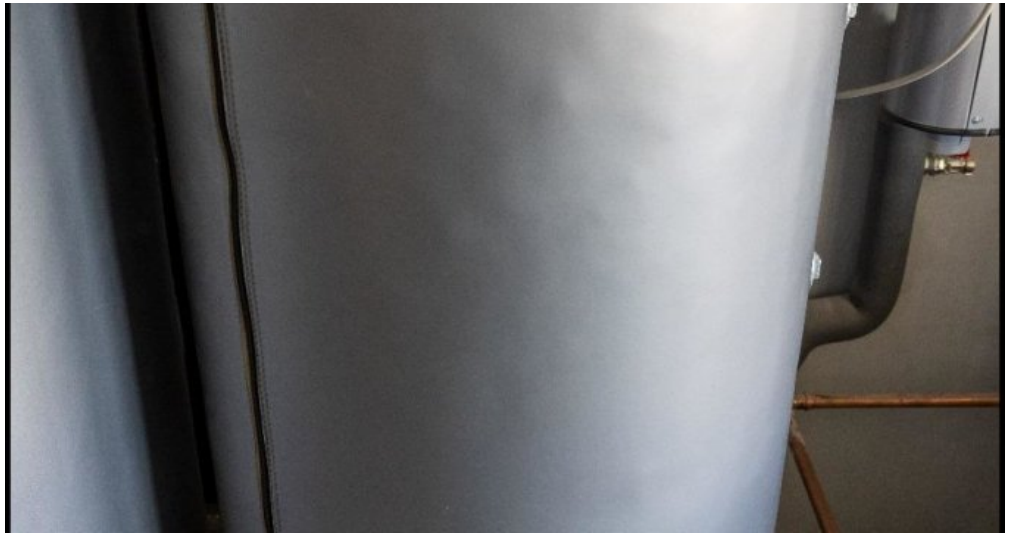
Kinderzimmer

Eltern Schlafzimmer

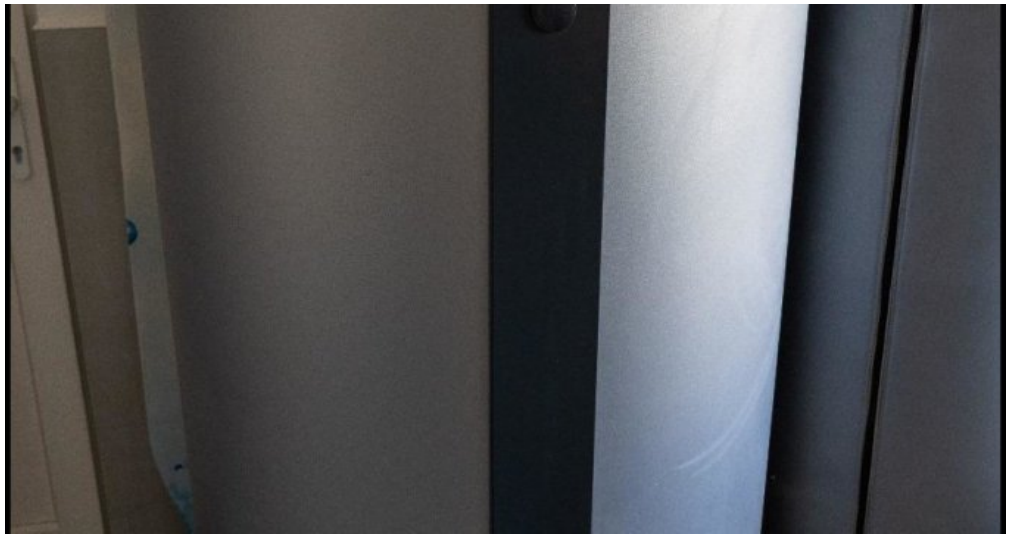
Balkon Aussicht

Ankleide

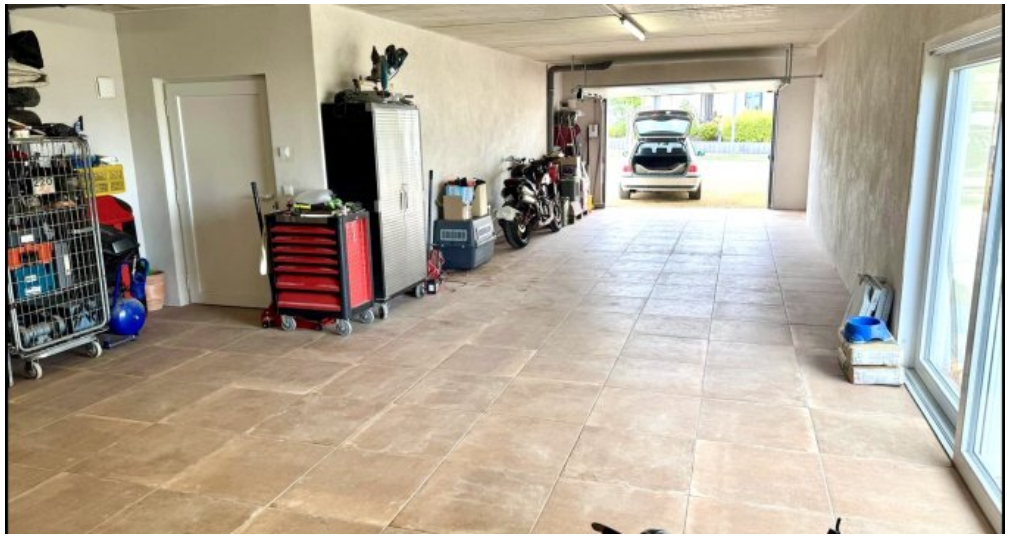
Bad en Suite



Heizung



Heizung



Doppelgarage

Luftbild

Frontansicht

Luftbild

Anbieter

LB IMMO & PROJEKT
Sankweg 7
66701 Beckingen

E-Mail info@lb-immo-projekt.de
Webseite www.lb-immoprojekt.de