

Energieeffizient und alles auf einer Ebene: Neubau-Bungalow mit unverbaubarem Fernblick

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	495.000 €
Kaufpreis pro Fläche	4.805,56 € (m ²)
Anzahl Freiplatz	7
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Dieser moderne und energieeffiziente Bungalow aus dem Baujahr 2018 befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet mit traumhafter Fernsicht in Zerf und bietet höchsten Wohnkomfort auf einer Ebene ganz ohne Stufen.

Auf einem großzügigen Grundstück von 638 m² erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 108 m², verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Außenpool, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt und das Urlaubsgefühl direkt nach Hause bringt.

Dank der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+, einer Solar- und einer neu installierten Photovoltaik-Anlage (2024) mit einem beeindruckenden Jahresertrag von über 6.000 kWh wohnen Sie hier nicht nur modern, sondern auch nachhaltig.

Ob als Rückzugsort für den Ruhestand oder als sicheres Zuhause für die ganze Familie – dieses Haus vereint Komfort, Funktionalität und Lebensqualität auf ideale Weise.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	108 m ²
Grundstücksfläche	638 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	7
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2018



Lage

Die exklusive Lage des Hauses ist sehr ruhig und gleichzeitig zentral – eine geradezu perfekte Kombination. In wenigen Gehminuten sind die Kita, die Grundschule, eine Tagespflege, Supermärkte, Restaurants, Friseure, und vieles mehr zu erreichen. Auch für Spaziergänge im Grünen sind es nur wenige Schritte. Durch die erhöhte Lage im Ort genießt man einen sehr schönen Fernblick. Zerf ist eine im Ruwertal gelegene Gemeinde mit ca. 1.600 Einwohnern. Vor Ort gibt es vielfältige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kita, Grundschule, eine Tagespflege und Friseure. Nach Trier gelangt man in ca. 22 km. Bis zur luxemburgischen Grenze sind es knapp 30 km und zum nächstgelegenen Flughafen Luxemburg 49 km. Zerf verfügt über ein reges Vereinsleben. Hier bleiben von Fußball und Tennis über Chorgesang oder Frauengemeinschaft bis hin zum Heimatverein oder Motorsportclub keine Freizeitwünsche offen. Auch der bekannte Ruwer-Hochwald Radweg führt direkt durch Zerf.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Swimmingpool	Ja
seniorengerecht	Ja



Ausstattung

- Badezimmer: Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Heizung: Fußbodenheizung, im Sommer auch zur Kühlung geeignet
- Energieeffizienz: Klasse A+
- Photovoltaik-Anlage: Baujahr 2024 (Kosten ca. 21.000 Euro), ca. 6.000 kWh Jahresertrag, mit 8 kW Speicher
- Außenbereich: Überdachte Terrasse, gepflegter Garten komplett eingezäunt, über Wärmepumpe beheizter Außenpool
- Fenster: 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden
- Parkmöglichkeiten: Garage und 6 Außenstellplätze
- Ausstattung Garage: Dämmung, separates Alarmsystem, Lackiererkompressor, Lautsprecheranlage, LED Beleuchtung
- Barrierefrei: Stufenfreies Wohnen auf einer Ebene, nicht unterkellert
- Möblierung: Möblierte Übernahme nach Absprache möglich
- Sicherheit: Verisure Alarmanlage; Vertrag kann weitergeführt werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.05.2028
Endenergiebedarf	15.9
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.05.2018
Energieeffizienzklasse	APLUS
Primärenergieträger	Wärmepumpe



Sonstiges



Moderne Küche mit Zugang zu Terrasse und Garten



Moderne Küche mit Zugang zu Terrasse und Garten



Schönes Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse



Stilvolles Gästezimmer mit maßangefertigtem Mobiliar



Helles Arbeitszimmer mit zwei Fenstern



Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zusätzlichem Handtuchheizkörper



Einladender, freundlicher Flur



Rückansicht mit Garten und Terrasse



Terrasse mit Zugang zum Garten und traumhafter Fernsicht



Gartenansicht



Wunderschöner Garten mit beheiztem Pool und traumhafter Fernsicht



Beheizter Außenpool mit traumhaftem Fernblick



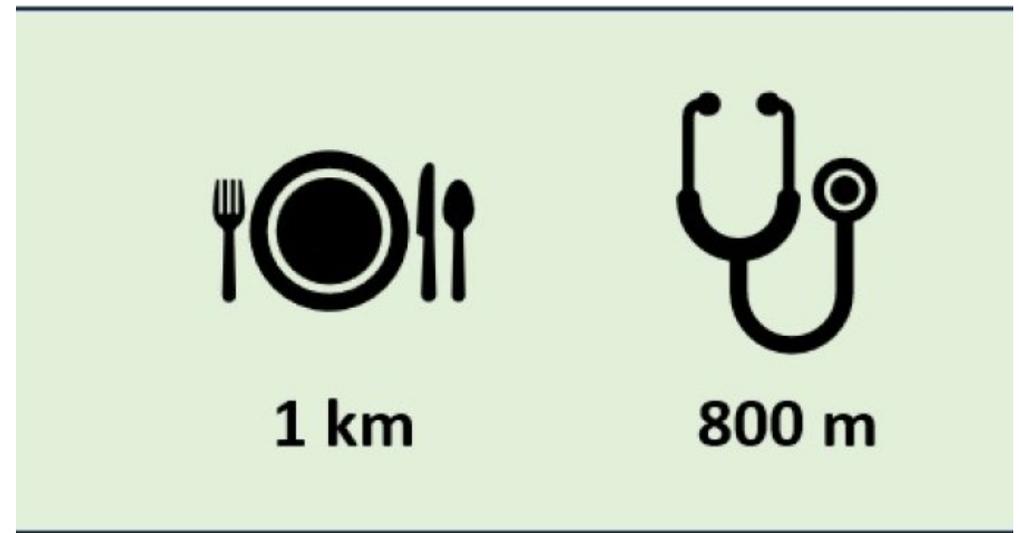
Blick vom beheizten Außenpool auf die Terrasse



Luftaufnahme des Grundstückes mit Haus



Luftansicht Hausrückseite mit benachbarten Feldern



Entfernungen

Ansprechpartner

Melanie Weicherding

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now