

## GRENZE L-WORMELDANGE: TOLLES WOHNHAUS / TOLLES GRUNDSTÜCK / 2 BÄDER / GROSSE GARAGE / TOP LAGE!

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 884.800 €         |
| Garagen        | 2                 |



## Objektbeschreibung

GRENZE LUXEMBURG: "Auf Mont" - WINCHERINGEN

Im beliebten und exklusiven Wohnpark "Auf Mont" bieten wir Ihnen dieses luxuriöse Architektenhaus auf einem schönen und eben verlaufenden Grundstück von 826 m² an.

Das Anwesen besticht durch seine moderne, gradlinige Architektur und kluge Raumaufteilung. Die 160 m² Wohnfläche bietet Platz und Freiraum auf 2 Vollgeschossen.

Als Mittelpunkt des Hauses lädt der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener, moderner Küche zum Verweilen ein. Von dort gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, in dem Sie die Abendsonne genießen können.

Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und befindet sich in einem top gepflegten und modernem Zustand.

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und in den Garten

Obergeschoss:

Offene Galerie, Schlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad mit Doppelwaschbecken, bodentiefer Dusche und Eckbadewanne, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 160 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 826 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 4                  |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3                  |
| Anzahl Badezimmer    | 2                  |
| Anzahl separate WCs  | 1                  |
| Stellplätze          | 2                  |
| Anzahl Terrassen     | 2                  |
| Baujahr              | 2012               |
| Zustand des Objektes | Neuwertig          |



## Lage

"AUF MONT" liegt auf einem Plateau oberhalb der Mosel und von Wincheringen. Die Grenzbrücke Wincheringen/Wormeldange ist in nur 5 Minuten, Luxemburg in 30 Minuten, erreichbar. Das öffentliche Verkehrsnetz, auch nach Luxemburg, ist gut ausgebaut. Wincheringen verfügt ebenfalls über einen Bahnhof mit regelmäßigen Anbindungen nach Trier und Perl mit weiterführenden Schulen, Universitäten und medizinischer Versorgung.

Wincheringen selbst verfügt über eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit bilinguaalem Zweig. Zahlreiche Sport- und Kulturvereine bieten verschiedenste Anregungen. Wincheringen besticht sowohl durch seine zentrale Lage wie auch durch seine Familien- und Kinderfreundlichkeit.

02 km bis L-Wormeldange

30 km bis L-Kirchberg

29 km bis D-Trier.

## Ausstattung

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Boden       | Fliesen, Laminat       |
| heizungsart | Zentralheizung         |
| befuerung   | Luft/Wasser Wärmepumpe |



## Ausstattung

- Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.  
Die Beheizung erfolgt mittels einer Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion.  
Besonderheiten:
- direkte Grenznähe zu Luxemburg
  - begehrte Wohnlage "Auf Mont"
  - energieeffizientes A+ Haus
  - bodentiefe Fenster mit eleganten Raffstores
  - zeitlose und moderne Ausstattung
  - neuwertige Küche im Kaufpreis enthalten
  - Betonwand inkl. Designtreppe in Nussbaumoptik im offenen Wohnbereich
  - 2 Bäder + Gäste-WC
  - ebener Grundstücksverlauf
  - schön angelegter Garten mit 2 großen Terrassen
  - Außendusche
  - hochwertiges Gartenhaus der Marke Casa Nova
  - Doppelgarage + 4 Außenstellplätze
  - Solarkollektor für Warmwasserspeicher
  - Außenfassade mit Design-Fundamentplatten
  - Eingangsüberdachung aus Bruchglas mit integr. LED-Beleuchtung (LED blau)
  - Homeway-System in jedem Zimmer.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2032-12-13                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 28.4kWh/m²a                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2012                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | APLUS                            |
| Primärenergieträger        | ELEKTRO                          |



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliien-bart.de](http://www.immobiliien-bart.de) einsehen.  
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.  
Sie möchten diese Immobilie finanzieren?  
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!  
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.  
Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.

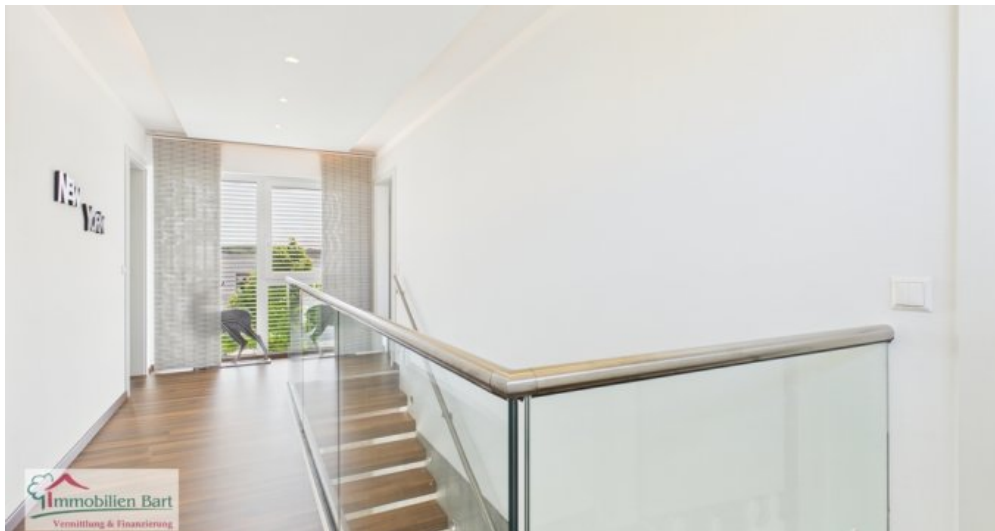




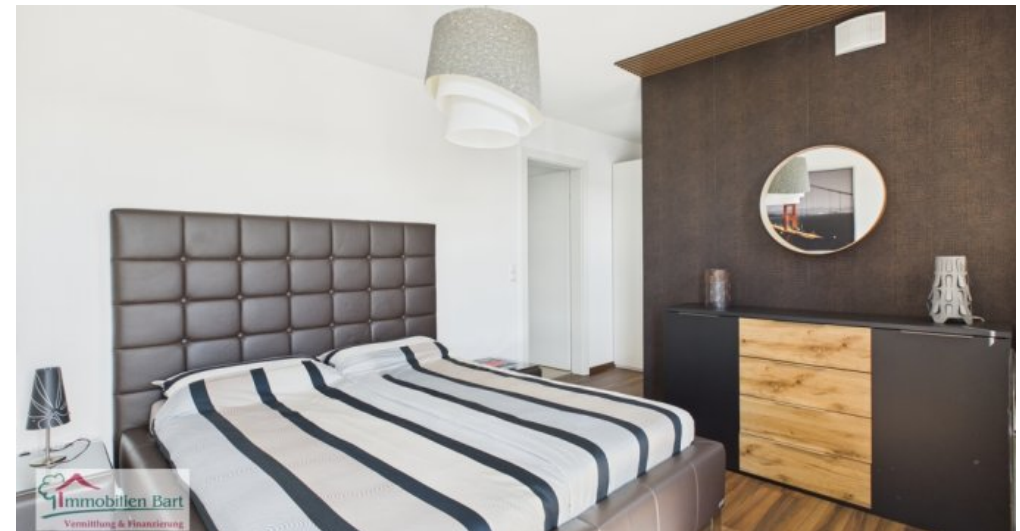
Wohn-Essbereich



Küche



Flur OG



Hauptschlafzimmer



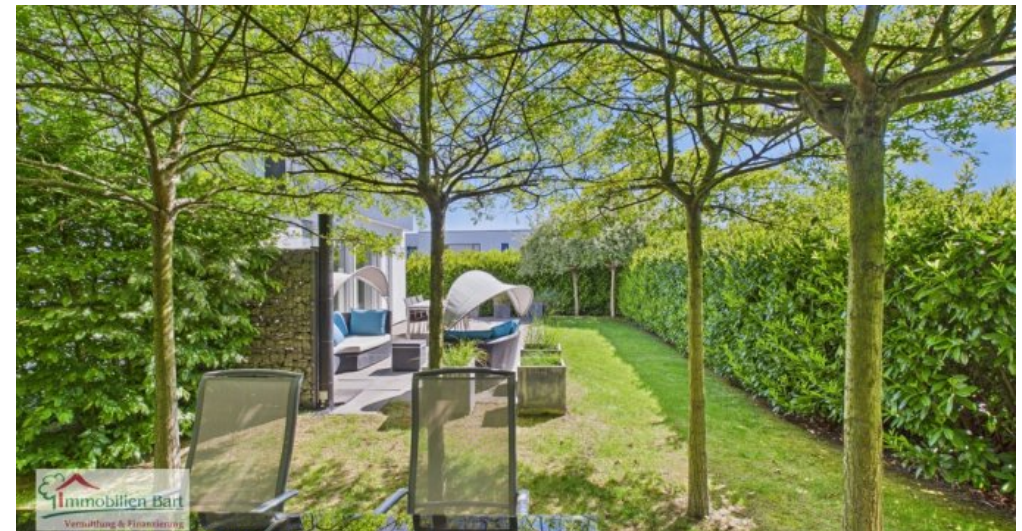
Bad zugehörig zum Hauptschlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Sitzbereich im Garten



Terrasse



Rückansicht



Straßenansicht



Eingang

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>