Wohnen über der Mosel: Modernisiertes Doppelangebot mit großem Grundstück

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	590.000 €

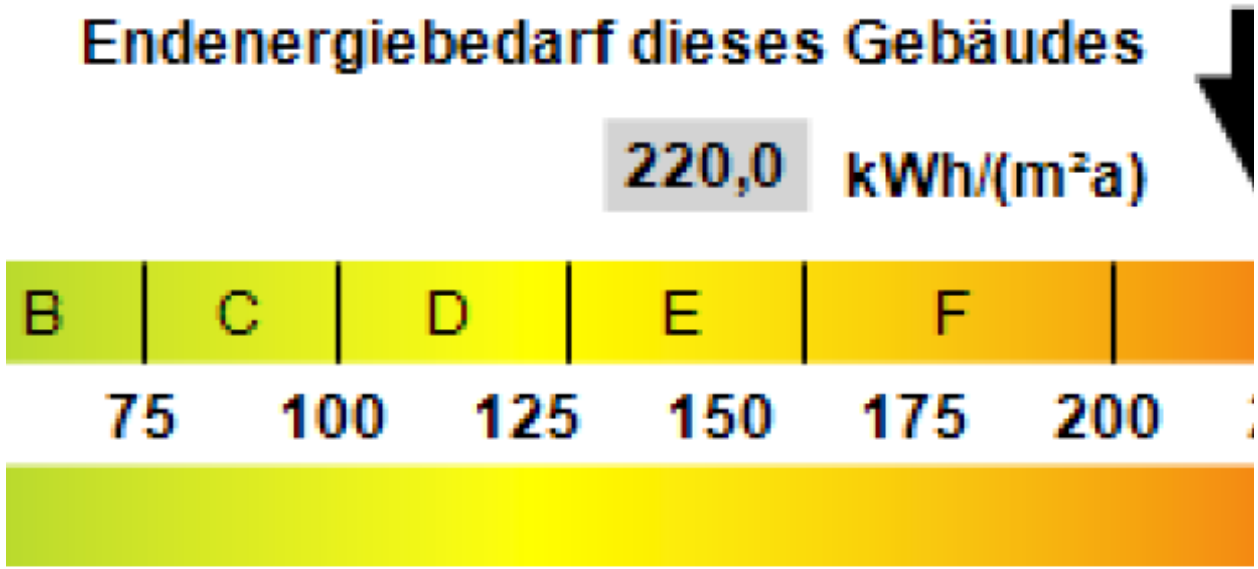


Objektbeschreibung

In Graach, in idyllischer Höhenlage mit unverbaubarem Blick auf die Mosel, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienangebot auf einem vollständig eingefriedeten Grundstück von ca. 1.330 m².
Die Liegenschaft umfasst zwei eigenständige Häuser: einen gepflegten Neubau aus dem Jahr 1990 sowie einen Altbau aus dem Jahr 1972, der derzeit als Ferienhaus genutzt wird. Beide Gebäude bieten zusammen eine Wohnfläche von ca. 276 m², wobei das Wohnhaus über ca. 146 m² und das Ferienhaus über ca. 130 m² verfügt.
Bitte beachten Sie, dass im Internet ausschließlich der Neubau abgebildet ist. Der Altbau wird erst nach Versand des vollständigen Exposés präsentiert. Zudem besteht die Möglichkeit, beide Immobilien zusammen oder auch nur eines der Gebäude separat zu erwerben.
Das Wohnhaus aus dem Jahr 1990 befindet sich in einem gepflegten, modernisierten und sofort bezugsbereiten Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer sowie ein Büro, über das man den Heizungsraum im Kellergeschoss erreicht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	276 m²
Grundstücksfläche	1.330 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Stellplätze	4
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt



Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, von der aus man einen herrlichen Blick auf die Mosel genießt.
Auch das Ferienhaus aus dem Jahr 1972 wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Heizungsraum sowie die Verbindung zur Garage. Das Obergeschoss bietet eine Küche, ein Wohnzimmer, ein weiteres Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer, wodurch das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Gästedomizil, als Ferienhaus oder als zusätzlicher Wohnraum.
Das weitläufige Grundstück ist sehr gepflegt und bietet neben der Terrasse einen idyllischen Teich mit einer gemütlichen Gartenhütte, die zum Verweilen einlädt. Eine weitere Hütte dient zur praktischen Lagerung von Gartengeräten. Die besondere Kombination aus zwei eigenständigen, bezugsfertigen Immobilien, der ruhigen Lage und dem beeindruckenden Moselblick macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit in einer der schönsten Lagen der Region.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Inmitten der idyllischen Weinlandschaft von Graach gelegen, bietet diese Immobilie eine Lage, die Ruhe, Natur und Lebensqualität perfekt vereint. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf die Mosel und die umliegenden Weinberge – ein Panorama, das jeden Tag zum besonderen Erlebnis macht.
Der charmante Weinort Graach liegt nur wenige Minuten von Bernkastel-Kues entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinische Versorgung. Wander- und Radwege starten direkt vor der Tür, und die ruhige Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu einem der beliebtesten Orte der Moselregion.
Ideal für alle, die Entspannung suchen und dennoch zentral angebunden sein möchten..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-09-19
Endenergiebedarf	220,00
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.09.2025
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Unverbaute Aussicht.



Sonstiges

.



Einfahrt



Einfahrt



Rückseite



Seitenansicht



Garten



Gartenhaus inkl. Teich



Garten



Garten



Garten



Ausicht



Ausicht



Draufsicht



Eingangsbereich (Neubau)



Wohnzimmer (Neubau)



Küche (Neubau)



Büro (Neubau)



Schlafzimmer (Neubau)



Treppenhaus (Neubau)



Badezimmer (Neubau)



Badezimmer (Neubau)



Duschbad (Neubau)



Garage (Neubau)



Heizungsanlage (Neubau)



Wohnzimmer (Altbau)



Schlafzimmer (Altbau)



Küche (Altbau)



Badezimmer (Altbau)



Eingangsbereich (Altbau)



Schlafzimmer (Altbau)



Badezimmer (Altbau)



Esszimmer (Neubau)



Garage (Altbau)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de