Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Fernblick, Balkon, Erker und Garage

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	265.000 €
Hausgeld	421 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	7.920 €
IST Periode	Jahr
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines massiv errichteten Vierfamilienhauses aus dem Baujahr 1995. Mit ca. 96 m² Wohnfläche und zwei ungewöhnlich geräumigen Schlafzimmern bietet sie viel Platz für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste benötigen.

Mittelpunkt der Wohnung ist das ca. 27 m² große und sehr helle Wohn- und Esszimmer. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Fernblick über die Umgebung eröffnet.

Im Wohn- und Schlafbereich ist der Dachstuhl teilweise offen gestaltet. Die daraus entstehenden hohen Decken und sichtbaren Holzbalken verleihen der Wohnung ein großzügiges, besonderes Raumgefühl.

Die separate Küche verfügt mit rund 13 m² über ausreichend Platz für eine großzügige Küchenzeile und einen Essbereich. Die vor rund einem Jahr erneuerte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Gleichzeitig wurde in der Küche und im Flur ein neuer Vinylboden verlegt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	96 m²
Anzahl Zimmer	3



19 m² und ca. 21 m². Sie lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Eines der Zimmer verfügt über einen großzügigen Erker, der für viel Tageslicht und ein besonderes Raumgefühl sorgt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppel-Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, eine geräumige Diele sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ein eigener, abschließbarer Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Eine eigene Garage rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis verkauft. Damit bietet sie sich sowohl für Investoren als langfristige Kapitalanlage als auch für Käufer an, die eine spätere Eigennutzung in Betracht ziehen.

Die Verbindung aus großzügiger Raumaufteilung, hellen Räumen, sichtbaren Holzbalken, Erker, Balkon, Garage und schönem Fernblick macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Konz, Trier und Luxemburg verbinden möchten.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl



Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im Konzer Stadtteil Kommlingen. Der auf einer Anhöhe gelegene Ortsteil ist in eine ländlich und weinbaulich geprägte Umgebung eingebettet. Die erhöhte Lage eröffnet schöne Ausblicke über die Landschaft bis hin zum Saar-Mosel-Dreieck.
Kommlingen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und ein angenehmes, überschaubares Wohnumfeld aus. Spazier- und Feldwege in der näheren Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.
Das Konzer Stadtzentrum liegt nur etwa 4 km entfernt und ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier steht eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten zur Verfügung. Auch das Konzer Schulzentrum mit Gymnasium befindet sich nur rund 2 km entfernt.
Die Bushaltestelle am Donatusplatz liegt etwa 300 m von der Immobilie entfernt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	27.11.2027
Energieverbrauchskennwert	117kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.11.2017
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	Öl



Ab Konz verkehren Regionalzüge unter anderem in Richtung Trier, Saarburg und Luxemburg.
Auch für Berufspendler bietet die Lage interessante Voraussetzungen. Das Trierer Stadtzentrum ist rund 12 km entfernt und je nach Verkehr in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar. Der Grenzübergang Wellen/Grevenmacher liegt ca. 16 km entfernt und ist mit dem Auto in rund 19 Minuten erreichbar. Bis in die Luxemburger Innenstadt sind es etwa 40 bis 45 km. Der internationale Flughafen Luxemburg-Findel liegt rund 37 km entfernt und ist je nach Verkehr in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar.
Entfernungen im Überblick:
* Konzer Stadtzentrum: ca. 4 km
* Konzer Schulzentrum/Gymnasium: ca. 2 km
* Bushaltestelle Donatusplatz: ca. 300 m
* Bahnhof Konz: ca. 5 km
* Trierer Stadtzentrum: ca. 13 km
* Saarburg: ca. 15 km
* Grenzübergang Wellen/Grevenmacher: ca. 16 km
* Luxemburg-Stadt: ca. 40–45 km
* Flughafen Luxemburg-Findel: ca.



.



Ausstattung

- massiv errichtetes Vierfamilienhaus, Baujahr 1995
- ca. 96 m² Wohnfläche
- drei großzügig geschnittene Zimmer
- Wohn- und Schlafbereich mit teilweise offenem Dachstuhl, hohen Decken und sichtbaren Holzbalken
- Wohn- und Esszimmer mit ca. 27 m²
- zwei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 19 m² und ca. 21 m²
- großzügiger Erker in einem der Schlafzimmer
- separate Küche mit ca. 13 m² und Platz für einen Essbereich
- vor rund einem Jahr erneuerte Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- vor rund einem Jahr erneuerter Vinylboden in Küche und Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Balkon mit schönem Fernblick
- Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden; das Parkett weist alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf
- separater, abschließbarer Kellerraum
- eigene Garage
- Ölzentralheizung; Brenner nach Eigentümerangabe vor ca. drei Jahren erneuert
- 2008 gedämmte Fassade (neuer Putz als Wärmedämmverbundsystem)
- derzeit vermietet.



Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt 421,- Euro. Es setzt sich aus 303,- Euro umlagefähigen Betriebskosten, 34,- Euro nicht umlagefähigen Kosten und 84,- Euro Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zusammen.
Das bestehende Mietverhältnis wird im Falle eines Verkaufs vom Erwerber übernommen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als Kapitalanlage als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung beabsichtigen. Eine Eigenbedarfskündigung ist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen grundsätzlich möglich; eine kurzfristige Verfügbarkeit der Wohnung kann jedoch nicht zugesichert werden.
Die Wohnung gehört zu einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt vier Wohneinheiten.
Besichtigungstermine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.
Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vom Eigentümer erteilten Informationen sowie den vorliegenden Unterlagen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.



Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Das zweite von zwei großzügigen Zimmern



Einladender zentraler Wohnungsflur



lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit hoher Decke



10 Garage

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

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