

## Moderne Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und Stellplatz

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	265.000 €
Freiplätze	1



### Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2014 umfassend sanierten Mehrfamilienhauses. Sie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehören eine großzügige Terrasse sowie ein eigener Außenstellplatz direkt am Haus.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Die Küche ist direkt angrenzend und funktional angeordnet.

Das Badezimmer ist mit Dusche oder Duschwanne, WC und Waschbecken ausgestattet.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1938 errichtet und ist vollständig unterkellert. Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2014 wurde es vollständig entkernt und neu aufgebaut.

Im 1. Obergeschoss stehen zwei nahezu identische Wohnungen zum Verkauf. Beide Einheiten verfügen über ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 ZKB und sind gleichwertig geschnitten – lediglich spiegelverkehrt.

1.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	83 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



83 m², 3 ZKB – Kaufpreis: 265.000 €

1. OG links: ca. 83 m², 3 ZKB – Kaufpreis: 265.000 €

Diese Anzeige bezieht sich auf eine der beiden Wohnungen. Die Aufteilung ist bei beiden Einheiten identisch, der Grundriss jeweils spiegelverkehrt.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
befeuernung	Gas



## Lage

Wittlich ist eine historische Stadt mit einem charmanten Altstadtkern, der von malerischen Fachwerkhäusern und engen Gassen geprägt ist. Die Stadt hat eine lebendige Atmosphäre und bietet eine gute Mischung aus historischem Flair und modernen Annehmlichkeiten. In der Umgebung von Wittlich findet man zahlreiche Weinberge, die für ihre erstklassigen Weine bekannt sind. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln und idyllischen Dörfern, die zum Wandern, Radfahren und Entspannen einladen. Wittlich ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl über Straßen als auch über das nahegelegene Autobahnen/ das nahegelegene Autobahnkreuz. Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Einheimische als auch Besucher ansprechen..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Gültig bis	2034-10-16
Baujahr lt. Energieausweis	2014
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Hinweis zur Verwaltung und Hausgeld

Das Haus wird derzeit von der Eigentümerin selbst verwaltet. Die Teilungserklärung und der Teilungsplan wurden kürzlich erstellt. Ein festes Hausgeld gibt es aktuell noch nicht – es wird voraussichtlich im Rahmen der zukünftigen Eigentümerversammlung festgelegt.

Besichtigen Sie die Wohnung vorab bequem online. Klicken Sie einfach auf den folgenden Link und registrieren Sie sich kurz, um Zugang zur virtuellen Tour zu erhalten:

<https://tour.ogulo.com/HRxK>

Wohnhaus mit 6 Einheiten

Wohnung im Obergeschoss rechts, ca. 83 m² Wohnfläche

1 Kfz-Stellplatz

1 Balkon/Terrasse

Aktuell vermietet

Bau- und Ausstattungsdetails

Wände und Decken: Isoliert

Außenfassade: Scheibenputz

Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Böden: Parkett und Fliesen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Keller: Voll unterkellert und isoliert

Drainage: Neue Drainage am Haus.





## Sonstiges

Bei Interesse an der gleichen Wohnung in anderen Etagen kontaktieren Sie uns bitte für weitere Informationen."Schauen sie in unserem Portfolio welche Wohnungen in diesem Mehrparteienhaus zum Verkauf stehen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Bad OG rechts.



Wohnraum OG rechts



Küche OG. rechts



Terrasse



Hausansicht



Treppenhaus

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)