

Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen in Wincheringen nahe Luxemburg

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	399.000 €



Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1995 bietet eine attraktive Kapitalanlage mit solider Bausubstanz, klar strukturierter Aufteilung und langfristig sehr guter Vermietbarkeit. Mit ca. 190 m² Wohnfläche auf einem ca. 195 m² großen Grundstück sowie der nur ca. 2,5 km entfernten Grenze zu Luxemburg profitiert die Immobilie von einer dauerhaft hohen Mietnachfrage im regionalen und grenznahen Arbeitsmarkt.

Erdgeschoss – Studioeinheit (ca. 50 m²)

Die offen gestaltete Einheit im Erdgeschoss verfügt über rund 50 m² Wohnfläche und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Mietsegments.

Obergeschoss – 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse (ca. 75 m²)

Die abgeschlossene Wohneinheit im Obergeschoss umfasst zwei Zimmer, Küche und Tageslichtbad. Die großzügige Terrasse mit Gartenzugang erhöht die Attraktivität und Vermietbarkeit deutlich.

Dachgeschoss – separate 2-Zimmer-Wohnung (ca. 65 m²)

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung, die aktuell vermietet ist und damit bereits laufende Mieteinnahmen generiert.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	190 m ²
Anzahl Zimmer	5
vermietbare Fläche	190 m ²
Baujahr	1995



Fazit

Eine solide Kapitalanlage in gefragter Grenzlage mit drei gut vermietbaren Einheiten, stabiler Nachfragebasis und nachhaltigem Ertragspotenzial.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl



Lage

Das Haus überzeugt durch seine ruhige und gleichzeitig sehr zentrale Lage – eine seltene, aber perfekte Kombination, die eine hohe Lebensqualität sowie gute Vermietbarkeit ermöglicht. In nur etwa 15 Gehminuten erreichen Sie die Kita sowie die Grundschule. Eine Bankfiliale befindet sich nur rund 200 m entfernt, ebenso mehrere Gastronomiebetriebe, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Die Bushaltestelle, von der aus Sie bequem und ohne Umsteigen den Luxemburger Kirchberg erreichen, liegt lediglich 80 m entfernt. Und auch eine Autowerkstatt finden Sie in etwa 300 m Entfernung.

Wincheringen

Lage & Anbindung

Wincheringen liegt malerisch an der deutsch-luxemburgischen Obermosel und besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Moselbrücke verbindet den Ort direkt mit dem luxemburgischen Wormeldange und der luxemburgischen Nationalstraße 10. Die Lage an der Bundesstraße 419 sorgt für optimale Erreichbarkeit, während der Bahnhof Wincheringen, Teil der Linie Trier – Perl, zusätzlichen Komfort bietet.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09.02.2032
Energieverbrauchskennwert	82kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.02.2022
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Den Luxemburger Flughafen erreicht man per PKW in ungefähr 25 Minuten; die Busfahrt zum Luxemburger Bankenzentrum Kirchberg dauert ca. eine halbe Stunde.

Kultur & Gemeinschaft

Die aktive Vereinslandschaft in Wincheringen – von Anglerverein bis hin zu Jugendclub und traditionellem Karnevalsverein – sorgt für ein lebendiges Miteinander und fördert den lokalen Zusammenhalt.

Infrastruktur & Freizeit

Wincheringen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien und Freizeitliebhaber anspricht. Moderne Einrichtungen wie die Kindertagesstätte, die Grundschule – eine Ganztagschule in Angebotsform mit bilinguaem Zweig – und das Kulturhaus unterstreichen das umfassende Bildungs- und Kulturangebot. Ergänzt wird dies durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Gastronomie, Spielplätze, Sportanlagen, eine idyllisch gelegene Weiheranlage mit Angelsporthaus etc.

Weinbau & Naturnahe Lebensqualität

Als Teil des „Weinbaubereichs Obermosel“ ist Wincheringen ein bedeutendes Zentrum des Moselweinbaus.





Ausstattung

Ausstattung

Drei Einbauküchen sind bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglichen einen reibungslosen Einzug bzw. eine sofortige Nutzung der Einheiten.

Die Bäder sind hell und funktional gestaltet: im Erdgeschoss mit Dusche, im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss jeweils mit Badewanne.

Die Wohn- und Schlafbereiche überzeugen durch eine praktische Materialwahl – im Erdgeschoss mit Fliesen, in den oberen Etagen mit pflegeleichtem Laminat.

Ein echtes Highlight ist der private Außenbereich: Die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten erweitert den Wohnraum der Einheit im Obergeschoss ins Freie und schafft einen Ort für Ruhe, Sonne und entspannte Stunden im Grünen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung. Das Gebäude ist nicht unterkellert.



Sonstiges



OG Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten 3



OG Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten



OG Einbauküche 2



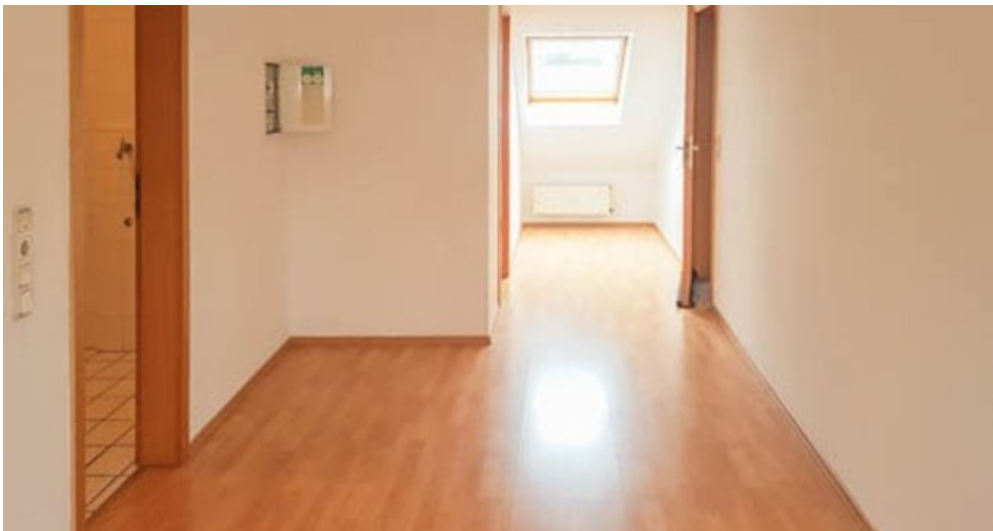
OG Schlafzimmer



OG Flur



OG Bad mit Badewanne 2



3a Wohnung DG Flur (1 von 1)



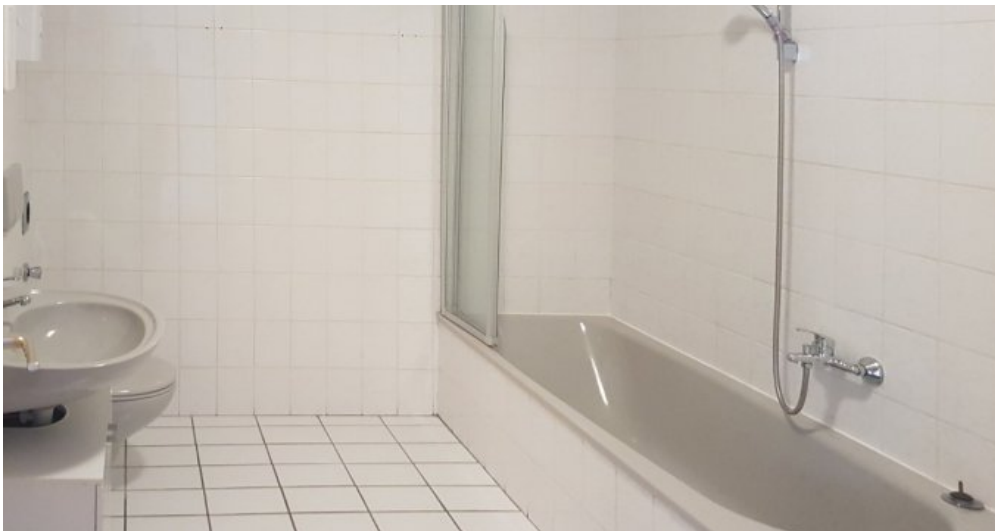
3e Wincheringen- DG -Wohnung- Wohnzimmer



3d Wincheringen- DG -Wohnung- Schlafzimmer



3c Wincheringen- DG -Wohnung- Küche - Essbereich



3b Wincheringen- DG -Wohnung- Badezimmer



1 Wohnung EG Küche



1a Wohnung EG Blick von Küche



1c Wohnung EG Bad



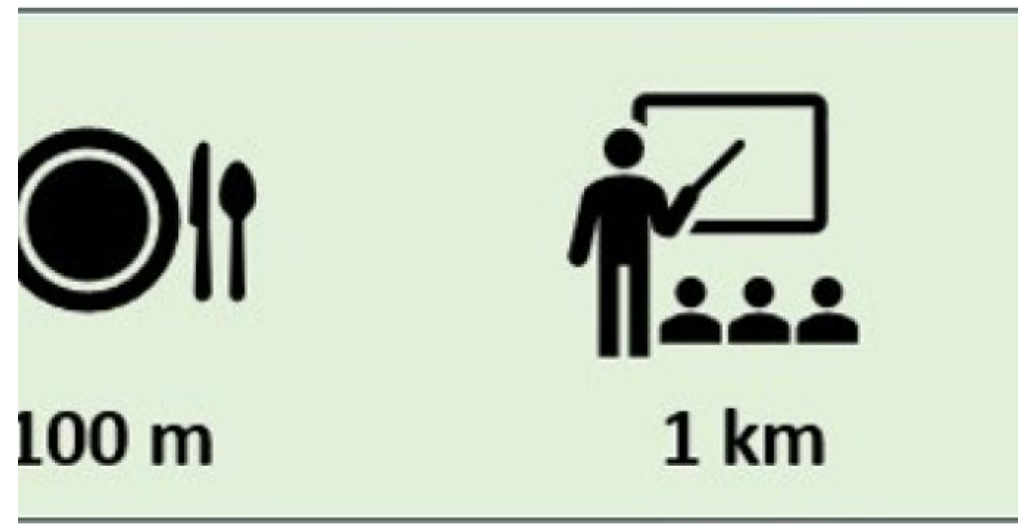
1d Wohnung EG Blick in Bad



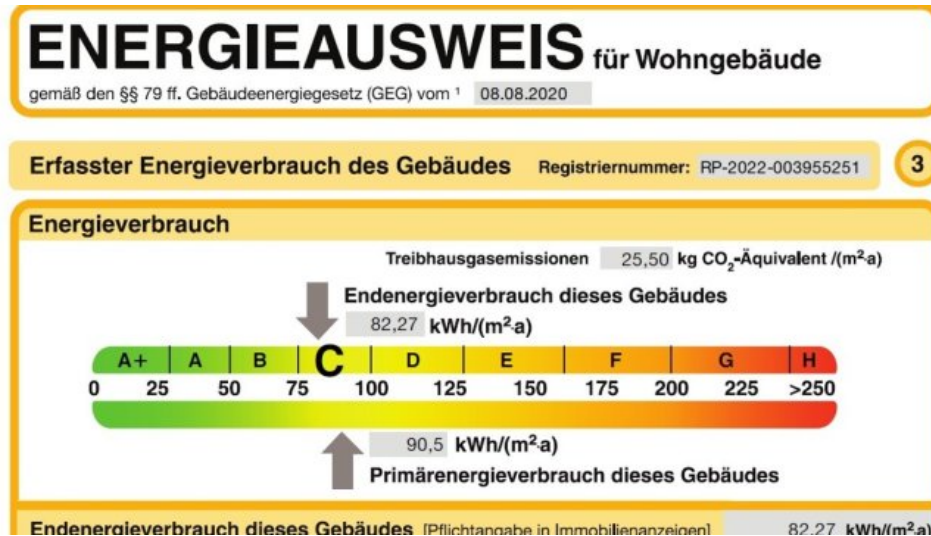
Draufsicht neu 2



Draufsicht neu



Entfernungen



20 Auszug aus dem Energieausweis



10 Mikrolage

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

Zentrale
Webseite

015252080005
<https://immobilien-weicherding.de/>