

Igel

# Traumhafte Villa mit Panoramablick in Igel

Objektnummer: 24160013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 404,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.332 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24160013
Wohnfläche	ca. 404,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	117.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0651 - 99 18 804 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/trier](http://www.von-poll.com/trier)

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen diese exklusive Villa in Igel vorstellen zu dürfen: Die großzügige Villa, Baujahr 1984, bietet eine außergewöhnliche Wohnqualität auf einem ca. 1.332 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Lage zeichnet sich durch einen atemberaubenden Panoramablick aus und überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Luxemburg und Trier. Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten Auf insgesamt drei Etagen stehen Ihnen ca. 404 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Villa verfügt über zehn Zimmer und drei Bäder und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Zusätzlich stehen ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist die flexible Nutzung der Immobilie als Dreifamilienhaus, wodurch auch die Vermietung einzelner Wohneinheiten möglich ist. Wohnkomfort und Ausstattung Eine großzügige Diele, die direkt in das geräumige Wohnzimmer führt, empfängt Sie im Erdgeschoss der Hauptwohnung. Hier sorgt ein Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre und der Zugang zur Terrasse eröffnet einen spektakulären Weitblick. Die gut ausgestattete Einbauküche und das separate Esszimmer mit stilvollem Dielenboden und elektrischem Kaminofen runden das Raumangebot ab. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite, ein Ankleidezimmer und einen direkten Zugang zur Terrasse, die über eine geschwungene in den liebevoll angelegten Garten führt. Im Dachgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit Küche und Essbereich, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, ein Schlafzimmer und eine geschlossene Loggia, die zusätzlichen Wohnraum bietet. Ein kleines Kinderzimmer und ein großes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Bidet komplettieren diese Wohneinheit. Im Untergeschoss befindet sich der Wellnessbereich der Hauptwohnung. Eine Sauna, ein großer Ruheraum mit Kaminofen und Zugang zum Garten laden zum Entspannen ein. Küche und Bad sind ebenfalls vorhanden, so dass eine Umnutzung zu einer dritten Wohneinheit möglich ist. Modernste Technik und Energieeffizienz Das gesamte Haus wird über eine moderne Elektroheizung beheizt, die 2011 erneuert wurde. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Boiler. Eine bereits installierte Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung reduziert die Heizkosten erheblich. Die doppelt verglasten Holzsprossenfenster aus dem Baujahr sorgen für eine gute Dämmung. Parkplatz und Außenbereich Die große, geflieste Doppelgarage mit Wasseranschluss bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum auf dem Dachboden. Vor der Garage befinden sich weitere Stellplätze. Der schön angelegte Garten mit Balkon und Terrasse lädt zum Verweilen ein. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet und für die Gartenbewässerung steht eine ca. 10.000 Liter Zisterne mit Pumpe zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst bei

einer Besichtigung von diesem einzigartigen Objekt und verlieben Sie sich in Ihr neues Zuhause in Igel.



Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Ausstattung und Details

- + moderne Elektroheizung
  - + drei Holzöfen und Elektrokaminofen
  - + Photovoltaik-Anlage
  - + Wintergarten
  - + Wellnessraum mit integrierter Sauna
  - + Terrasse mit Panoramablick
  - + Stuckornamente an den Decken
  - + Innentüren aus Massivholz
  - + doppelverglaste Holz-Sprossen-Fenster
  - + massive Holz-Fensterläden
  - + Marmorfensterbänke (innen)
  - + Nutzung als 3 Familienhaus möglich
  - + geflieste Doppelgarage
  - + Balkon und Terrasse mit geschwungener Granit-Treppe zum Garten
  - + Springbrunnen und Deko-Figuren im Garten
- Modernisierungen:
- + 2011 Hauptsicherungskasten
  - + 2024 Photovoltaik-Anlage
  - + 2022 Innenrenovierung des Hauses
  - + 2022 Sauna
  - + 2022 Renovierung der Garage, gefliest; Warm- und Kaltwasser vorhanden

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Alles zum Standort

Lage: Igel ist eine kleine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Der Ort liegt etwa 8 Kilometer südwestlich von Trier, in der Nähe der luxemburgischen Grenze. Geografisch befindet sich Igel an der Mosel und ist umgeben von malerischen Weinbergen und bewaldeten Hügellandschaften. Infrastruktur: Igel bietet eine gut entwickelte Infrastruktur, die sowohl für Einwohner als auch für Besucher attraktiv ist. Der Ort ist über die Bundesstraße 49 gut an das Straßennetz angebunden, wodurch eine schnelle Verbindung nach Trier und Luxemburg gewährleistet ist. Der Bahnhof in Igel sorgt für eine gute Anbindung an das Schienennetz, was Pendlern und Reisenden zugutekommt. Umgebung: Die Umgebung von Igel ist geprägt von der idyllischen Landschaft des Moseltals, die sich hervorragend für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Weinproben eignet. Der bekannte Mosel-Radweg führt durch Igel und bietet eine wunderschöne Strecke entlang der Mosel. Ein besonderes Highlight in Igel ist das Igeler Säule, ein römisches Grabmal aus dem 3. Jahrhundert, das zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. Die Nähe zu Trier ermöglicht es den Bewohnern von Igel, kulturelle und historische Sehenswürdigkeiten und ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten in kurzer Zeit zu erreichen. Auch das nahegelegene Luxemburg bietet zusätzliche Ausflugs- und Arbeitsmöglichkeiten. Insgesamt ist Igel ein attraktiver Wohnort, der durch seine landschaftliche Schönheit, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Trier und Luxemburg besticht.

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24160013 - 54298 Igel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Trier  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)