

Leiwen

# Exklusives freistehendes Einfamilienhaus in Leiwen

Objektnummer: 24160008



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

KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

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

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24160008	Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1955		

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	172.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



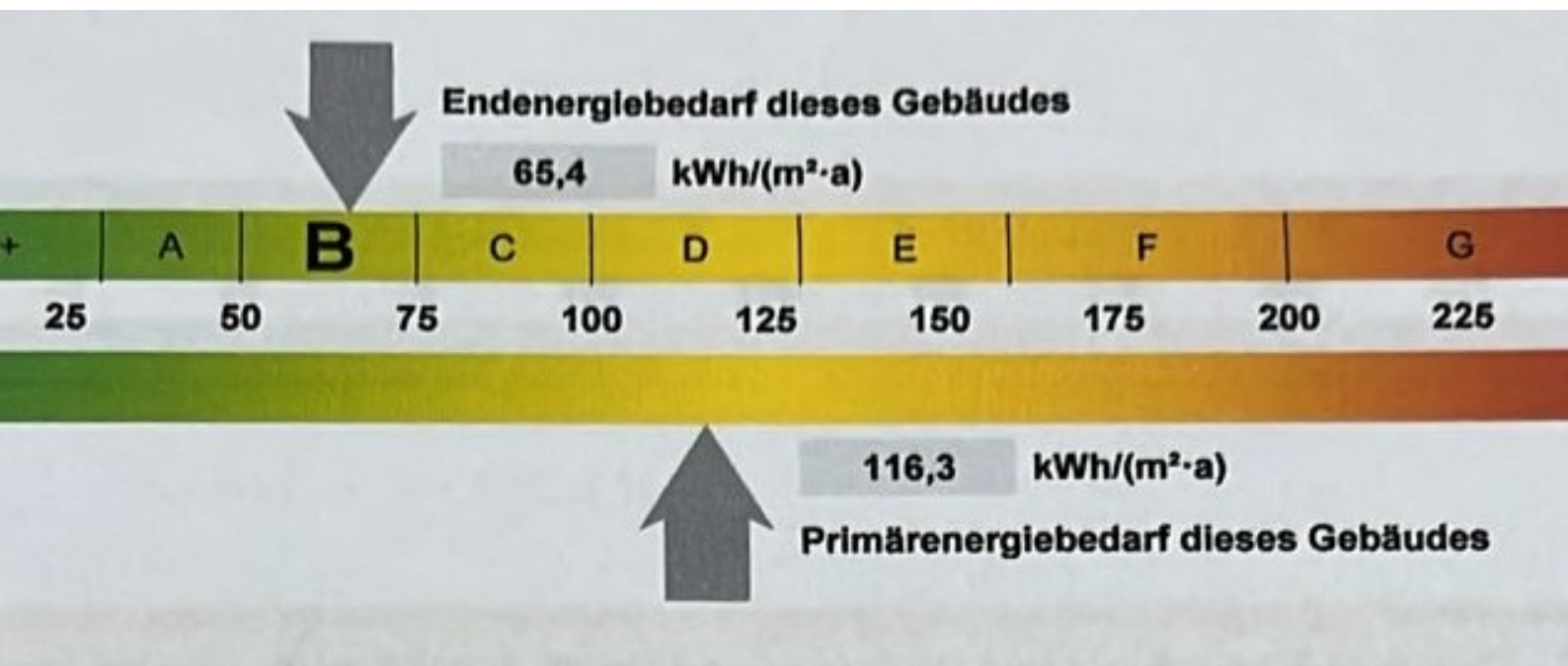
Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## 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: 24160008 - 54340 Leiwen

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus: Zum Verkauf steht ein hochwertig renoviertes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 980 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt 230 m<sup>2</sup>, wobei das Dachgeschoss aktuell nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung und der Einbau einer Wärmepumpe ist geplant. Der Verkaufspreis liegt bei 660.000 EUR. Unbebautes Grundstück: Zusätzlich wird ein angrenzendes, unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 780 m<sup>2</sup> angeboten. Dieses Grundstück ist sofort bebaubar und vielseitig nutzbar. Verkaufspreis beträgt 160.000 EUR. Nutzungspotenziale des unbebauten Grundstücks: • Neubau eines Mehrfamilienhauses • Einrichtung eines Gästehauses • Nutzung als Bürofläche • Bau eines Generationenhauses für Eltern oder Großeltern

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Ausstattung und Details

### Heiz- und Energiesysteme:

Das Haus ist in allen Wohnbereichen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Zusätzlich verfügt das Haus über eine effiziente Ölbrennwertheizung.

Für eine nachhaltige Zukunft wurde bereits der Auftrag zur Umrüstung auf eine Luftwärmepumpe erteilt, die im Frühjahr installiert wird. Die neuen Energiewerte, die aus dieser Maßnahme resultieren, sind in den Fotos beigefügt.

### Fenster, Türen und Böden:

Hochwertige Holzfenster und Außentüren wurden vollständig erneuert und harmonisieren stilistisch mit der Architektur des Hauses. Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Holzboden und sorgfältig verlegten Design-Fliesen ausgestattet. Original erhaltene Innentüren unterstreichen den Charme des Hauses und bewahren seinen individuellen Charakter.

### Wohnkomfort und Ausstattung:

Ein stilvoller Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauten, darunter eine hochwertige Küche, moderne und funktionelle Bäder, ein begehrter Kleiderschrank sowie diverse Einbauschränke und Regale, bieten zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum.

### Außenbereich:

Eine mit Glas überdachte Terrasse schafft einen geschützten Bereich im Freien, der ideal für entspannte Stunden genutzt werden kann. Das Grundstück mit einer Fläche von 980 m<sup>2</sup> ist professionell angelegt und bietet großzügige Freiflächen, dichten Bewuchs sowie 15 m<sup>2</sup> Hochbeete.

### Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:

Auf der Doppelgarage ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6 kW installiert, die auf 12 kW erweitert werden kann. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden, um den Anforderungen moderner Mobilität gerecht zu werden.

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Alles zum Standort

**Bildungseinrichtungen:** Leiwen bietet eine gute Infrastruktur für Familien mit Kindern. Die katholische Kindertagesstätte „St. Stephanus“ in der Schulstraße 12 betreut Kinder bis zum Alter von 6 Jahren und wird von der Kita GGmbH Trier betrieben. Die Grundschule Leiwen, ebenfalls in der Schulstraße (Hausnummer 10), ermöglicht eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Grundschulbildung. **Verkehrsanbindung:** Leiwen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Der Autobahnanschluss Föhren zur A1/A48 ist etwa 12 Kilometer entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Zudem ist Leiwen in das regionale Busnetz eingebunden, was eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht. **Wirtschaft und Tourismus:** Leiwen ist eine der größten Weinbaugemeinden an der Mosel mit einer Anbaufläche von etwa 450 Hektar. Der Weinbau prägt die Region und trägt maßgeblich zur lokalen Wirtschaft bei. Als staatlich anerkannter Erholungsort bietet Leiwen zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter den Moselradweg und den Premiumwanderweg „Moselsteig“, die sowohl für Touristen als auch für Bewohner attraktive Ausflugsziele sind.

Objektnummer: 24160008 - 54340 Leiwen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24160008 - 54340 Leiwen

## 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)