

Wawern

Charmantes, ehemaliges Weingut mit ausbaufähiger Scheune und großem Grundstück

Objektnummer: 24160014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 9.000 m²

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

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

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Auf einen Blick

Objektnummer	24160014	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haustyp	Bauernhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1897		
Stellplatz	5 x Freiplatz		

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	281.99 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.10.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Die Immobilie



Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Die Immobilie



Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Die Immobilie



Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Die Immobilie



Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Die Immobilie



Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

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

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses charmante ehemalige Weingut aus dem Jahre 1897 vorstellen zu dürfen. Das Anwesen besticht durch seinen unverwechselbaren Charakter und seine idyllische Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 9000 m², aufgeteilt in 3800 m² eingezäunten Garten und 5200 m² brachliegendem Land, bietet es viel Platz für Sie und Ihre Familie. Das brachliegende Land kann landwirtschaftlich oder zur Tierhaltung genutzt werden, was dieses Anwesen besonders interessant für Pferdeliebhaber macht. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, davon vier gemütliche Schlafzimmer und zwei elegante Badezimmer, eines davon im Untergeschoss. Die liebevolle Ausstattung verleiht dem Haus eine besondere Atmosphäre. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung bieten hervorragende Wärmedämmung und schaffen ein behagliches Wohngefühl, während die Dielen- und Parkettböden durch ihren rustikalen Charme überzeugen. Besondere Akzente setzen die Retro-Lichtschalter und die kunstvoll mit echtem Stuck verzierten Decken im Obergeschoss. In vielen Räumen bieten Einbauschränke ausreichend Stauraum. Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. In der angrenzenden Scheune stehen Starkstromanschlüsse zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Anwesen wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurde 2009 die Heizungsanlage erneuert, 2011 die Außenwände gestrichen und 2015 die Elektrik komplett erneuert sowie neue Fenster eingebaut. Außerdem wurde eine Alarmanlage installiert. Im Jahr 2020 wurde eine Sauna eingebaut. Der großzügige Garten mit freiem Blick in die Natur lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein viktorianisches Gewächshaus und zwei wunderschöne Pavillons im Garten tragen zur besonderen Atmosphäre bei. Ein liebevoll gestalteter Rosenvorgarten und eine stimmungsvolle Außenbeleuchtung verstärken die idyllische Umgebung. Die ausbaufähige Scheune und der Dachboden bieten zudem viel Potenzial für kreative Ideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es gibt zwei Garagen und fünf Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Das ehemalige Weingut ist ein Paradies für Garten-, Natur- und Pferdeliebhaber, die Ruhe, Grün und frische Luft schätzen. Mit einem großzügigen Grundstück und einem zusätzlichen Baugrundstück von ca. 800 m² bietet es vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Anwesen kombiniert ein geschmackvolles Ambiente mit einer malerischen Umgebung und vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl inmitten unberührter Natur. Lassen Sie sich von diesem rustikalen Schmuckstück verzaubern. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Ausstattung und Details

- + 2-fach Verglasung
 - + Dielenböden
 - + Parkettböden
 - + Retro-Lichtschalter
 - + Decken im Obergeschoss mit echtem Stuck
 - + Gitterfenster in den Kellerräumen
 - + Einbau-Schränke in vielen Räumen
 - + Miele-Küchengeräte
 - + Starkstromanschlüsse in der Scheune
- Modernisierungen:
- 2009: Heizungsanlage erneuert
 - 2011: Außenwände gestrichen
 - 2015: Elektrik erneuert, Fenster ausgetauscht, Alarmanlage installiert
 - 2020: Einbau Sauna

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Alles zum Standort

Wawern ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Konz an. Wawern liegt etwa fünf Kilometer nördlich von Saarburg und ebenfalls fünf Kilometer südwestlich von Konz an der Landesstraße 137 unweit der Saar. Ein Teil des Gemeindegebiets, der Wawerner Bruch, ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Wawern ist ein ruhiger, ländlicher Ort, der vor allem durch seine beschauliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur besticht. Die Infrastruktur ist für eine kleine Gemeinde typischerweise vorhanden, mit einigen lokalen Geschäften und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Das Saarland ist bekannt für seine schönen Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die sich ideal für Erholung und Freizeitgestaltung eignen. Die Nähe zu Konz und der Stadt Luxemburg macht Wawern zu einem attraktiven Standort, der sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens als auch die Vorteile urbaner Zentren in erreichbarer Nähe bietet. Quelle: Wikipedia, Internet

Objektnummer: 24160014 - 54441 Wawern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 281.99 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24160014 - 54441 Wawern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com