

Leiwen

# Exklusive Eigentumswohnung mit Penthouse-Charakter und luxuriöser Ausstattung in Leiwen

Objektnummer: 24160027



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

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

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

Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24160027
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie





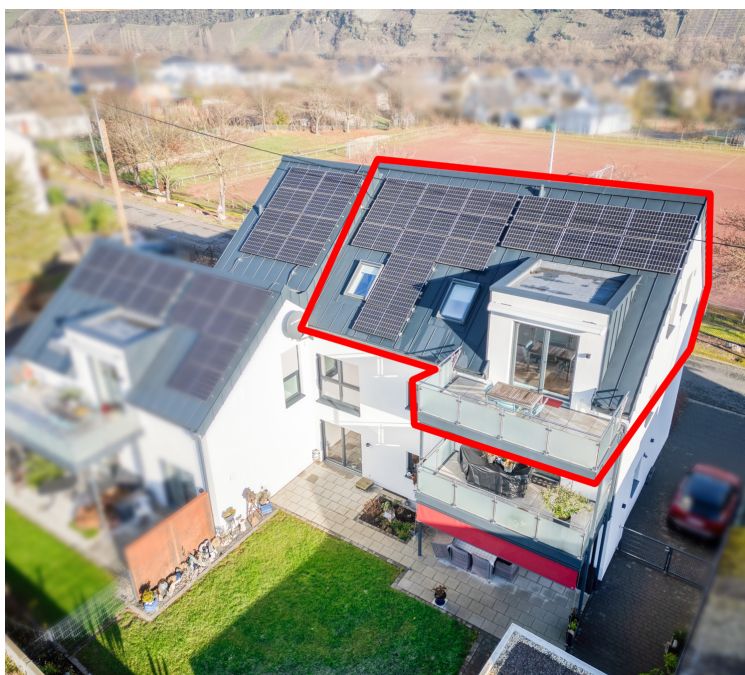
Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160027 - 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: 24160027 - 54340 Leiwen

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich, Ihnen diese exklusive Eigentumswohnung mit 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Penthouse-Charakter vorzustellen. Das Wohnhaus wurde 1961 in traditioneller, massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2022 umfassend modernisiert und erweitert. Trotz des Baujahres präsentiert sich das Gebäude wie ein Neubau. Im Zuge der Sanierung nach KfW-Effizienzhausstandard 70 wurde das Haus mit einer Erdwärmeheizung, einer dezentralen Lüftungsanlage sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Diese Kombination garantiert einen zukunftssicheren und nachhaltigen Wohnkomfort. + Zwei geräumige Schlafzimmer + Balkon: Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen und Genießen der Umgebung ein + Plissees & Rollläden: Dachflächenfenster mit Plissees und elektrischen Rollläden bieten effektiven Sonnen-, Sicht- und Blendschutz + Einbauschränke: Maßgefertigte Schranklösungen im Schlafzimmer bieten viel Stauraum bei gleichzeitig elegantem Design + Hochwertige Innentüren: Minimalistisches, internationales Design + Großer Abstellraum: Praktische Lagermöglichkeiten + Aufzug: Barrierefreiheit Diese moderne Wohnung kombiniert luxuriöse Ausstattung mit einem durchdachten Grundriss und einer hervorragenden Lage. Der Penthouse-Charakter, die nachhaltige Bauweise und die hochwertige Ausstattung machen sie zu einem einzigartigen Angebot. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Bitte lassen Sie und eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zukommen.

Objektnummer: 24160027 - 54340 Leiwen

## Ausstattung und Details

### Technik und Komfort:

- + Smart Home: Intelligente Vernetzung von Licht, Rollläden, Heizung und weiteren Geräten
- + Fußbodenheizung: Für eine angenehme Wärmeverteilung
- + Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster: Für optimale Wärme- und Schalldämmung
- + Elektrische Rollläden: Komfortable Bedienung in allen Zimmern
- + Plissees: Maßgefertigt für alle schrägen Fenster

### Küche:

- + Moderne Einbauküche: Hochwertige Elektrogeräte der Marke Siemens
- + Bora Induktionsherd: Mit integriertem Dunstabzug

### Wohnraum:

- + Echtholzparkett: Landhausdielen für ein stilvolles Ambiente
- + Rustikale Deckenbalken: Verleihen den Räumen einen charmanten Charakter
- + Hochwertige Innentüren: Der Marke Bod'or KTM

### Räume und Aufteilung:

- + Verbindendes Badezimmer: Direkte Verbindung zwischen Schlafzimmer und Büro
- + Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken: Individuelle Stauraumlösungen
- + Großzügiger Süd-West-Balkon: Mit elektrischer Markise für optimalen Sonnenschutz

### Zusätzliche Räume und Ausstattung:

- + Separater Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum
- + Gemeinschaftswaschküche: Für die gemeinsame Nutzung

### Außenbereich:

- + Außen-Stellplatz: Bequemer Zugang zum Gebäude

Objektnummer: 24160027 - 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: 24160027 - 54340 Leiwen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 24160027 - 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)