

Weiskirchen / Zwalbach

# WEISKIRCHEN: Exklusives Architektenhaus in idyllischer Lage

????????? ??????????: 24160018



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 385 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 3.090 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24160018	????? ???????	489.000 EUR
????????????	ca. 385 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	2010
????????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	1983	????????????????	ca. 158 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

?? ????????



???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

?? ????????



???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

?? ?????????



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)



???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien Trier präsentiert: Ein exklusives Architektenhaus in idyllischer Lage in Weiskirchen-Zwalbach Dieses einmalige Architektenhaus bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, in einer naturnahen und ruhigen Wohnlage von Weiskirchen, im Ortsteil Rappweiler, zu wohnen. Direkt an ein malerisches Naturschutzgebiet angrenzend, überzeugt dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung durch seine gelungene Kombination aus moderner Wohnkultur und Naturverbundenheit. Hervorragendes Platzangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Das im Jahr 1983 massiv erbaute Haus bietet auf ca. 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für große Familien oder die ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus durch einen großzügigen, repräsentativen Eingangsbereich, der durch seine Offenheit Raum für individuelle Gestaltung bietet. Die offene Küche ist direkt mit dem einladenden Essbereich verbunden, der nahtlos in das lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Hier beeindrucken die offene Galerie und der Zugang zum weitläufigen Balkon, der einen atemberaubenden Blick ins Grüne freigibt. Neben dem Wohnzimmer befinden sich ein stilvoll eingerichtetes Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Galerie mit den beiden angrenzenden Räumen ist ideal als Atelier und Hobbybereich nutzbar. Die Treppe vom Unter- zum Erdgeschoss kann optional zur Erschließung des Dachgeschosses erweitert werden. Im Untergeschoss erwartet Sie eine vollständig ausgestattete Einliegerwohnung, die durch ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse besticht. Eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer runden das Raumangebot ab. Der zusätzliche Hauswirtschaftsraum bietet wertvollen Stauraum, und als besonderes Highlight sorgt eine neuwertige Sauna für erholsame Stunden. Hochwertige Ausstattung und Energieeffizienz Das gesamte Haus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die sowohl für die Wärme als auch die Warmwasserversorgung sorgt. Zusätzlich ist eine komfortable Fußbodenheizung in den Wohnräumen installiert. Die doppelt verglasten Holzfenster und Terrassentüren tragen zur Energieeffizienz bei. Hochwertige Natursteinböden aus Travertin, Fliesen und Holzdielen verleihen dem Haus eine edle Optik. Die Einbauküchen im Erdgeschoss und in der Einliegerwohnung sind mit modernen Geräten ausgestattet und laden zum Kochen und Genießen ein. Traumhafter Garten und Entspannungsmöglichkeiten Der weitläufige Garten bietet Naturliebhabern und Gartenfreunden ein wahres Paradies. Gepflegte Rasenflächen, ein liebevoll angelegter Teich und ein erfrischender Pool machen den Außenbereich zu einem Highlight. Für gemütliche Abende steht Ihnen ein Gartenhaus mit integrierter Theke zur Verfügung – perfekt für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Nachhaltige Modernisierungen

Die energetische Fassaden- und Dachsanierung wurde im Jahr 2010 vorgenommen. Das Dach wurde mit langlebigem Naturschiefer neu eingedeckt, was nicht nur zur Energieeinsparung beiträgt, sondern auch einen dauerhaften Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Ideale Parkmöglichkeiten und zusätzliche Flächen Neben fünf Freiplätzen für Pkw verfügt das Haus über zwei Garagenstellplätze. Unter der Garage befindet sich ein weiterer Raum, der sich ideal als Werkstatt oder Lagerraum eignet. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einem traumhaften Garten. Die ruhige Lage direkt am Naturschutzgebiet schafft einen idyllischen Rückzugsort für Naturliebhaber, während die hochwertige Ausstattung und die umfangreichen Modernisierungen langfristigen Wohnkomfort garantieren. Das Haus kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden.

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

????????????????? ??? ??????????

- + idyllische, naturnahe Lage
- + ausreichend Wohnraum und zusätzliche Einliegerwohnung
- + offen gestaltete Küche
- + Dach und Fassade energetisch saniert
- + Balkon und Terrasse
- + weitläufiger Garten mit Pool und Gartenhaus
- + Sauna
- + 2 Garagen- und 5 Freiplätze für Pkw

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

??? ??? ??? ????????????

Weiskirchen ist eine Gemeinde im nördlichen Saarland, im Landkreis Merzig-Wadern, und liegt am Rand des Naturparks Saar-Hunsrück. Die idyllische Ortschaft ist von malerischen Landschaften geprägt, die von dichten Wäldern, sanften Hügeln und grünen Wiesen umgeben sind. Aufgrund ihrer Lage in der Nähe des Schwarzwälder Hochwaldes bietet die Umgebung viele Gelegenheiten für Wanderungen und Naturerlebnisse. Das Gemeindegebiet umfasst mehrere Ortsteile, darunter Weiskirchen selbst, Rappweiler-Zwalbach, Konfeld und Thailen. Weiskirchen ist auch als Kurort bekannt, insbesondere wegen seines Kurparks und des Heilklimatischen Kurortes, wo Besucher Erholung und gesundheitliche Anwendungen in einer ruhigen Umgebung finden können. Weiskirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet eine ruhige, aber dennoch gut erreichbare Lage. Die Bundesstraße 268 verläuft in der Nähe und verbindet den Ort mit den umliegenden Städten wie Trier und Saarbrücken. Über diese Straße sind auch die Autobahnen A1 und A8 schnell erreichbar, was Weiskirchen mit dem überregionalen Straßennetz verbindet. Öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere Busverbindungen, sorgen für die Anbindung an nahegelegene Bahnhöfe in Merzig und Losheim, von wo aus weitere Verbindungen in das regionale und nationale Schienennetz bestehen. Dadurch ist Weiskirchen trotz seiner naturnahen und ländlichen Lage gut in die umliegenden Städte und Regionen eingebunden.

??????? ???????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 24160018 - 66709 Weiskirchen / Zwalbach

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)