

Leiwen

# Exklusives freistehendes Einfamilienhaus in Leiwen

CODICE OGGETTO: 24160008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 940 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24160008
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	172.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen ein einzigartiges Schmuckstück an der idyllischen Mosel: ein freistehendes Einfamilienhaus, das 1955 erbaut und 2015/2016 auf einem hohen Standard renoviert wurde. Dieses Haus verbindet auf beeindruckende Weise den Charme der Vergangenheit mit den Vorzügen moderner Technik und hochwertigster Materialien. Das großzügige Grundstück von rund 940 m<sup>2</sup> bietet viel Platz und Privatsphäre. Die Lage in Leiwen, einem begehrten Ort an der Mosel, verspricht ein ruhiges und zugleich verkehrsgünstiges Wohnumfeld. Nur 60 Kilometer vom Flughafen Luxemburg und 50 Kilometer vom Flughafen Hahn entfernt, ist das Haus ideal für Pendler und Vielreisende. Der nahe gelegene Golfplatz in Trier lädt zu erholsamen Freizeitaktivitäten ein. Mit 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss ist als Wohnetage mit moderner Küche, Esszimmer, gemütlichem Wohnzimmer und Bibliothek gestaltet. Große, bodentiefe Holzfenster mit Sprossen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, zwei luxuriöse Bäder und eine Ankleide, die problemlos wieder in ein separates Zimmer umgewandelt werden kann. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en suite und einen eigenen Balkon mit herrlichem Ausblick. Die hochwertigen Böden sind durchgehend mit Fußbodenheizung ausgestattet und sorgen für angenehme Wärme. Das Untergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befindet sich ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Büro mit eigener Terrasse, das auch als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Zwei beheizte Kellerräume, ein Heiztechnikraum und eine Waschküche runden das Raumangebot ab. Das Haus ist mit moderner Technik ausgestattet. Eine neue Ölbrennwertheizung (2016) und eine Wärmepumpe für das Brauchwasser sorgen für energieeffizientes Heizen. Der Einbau einer Hybrid-Heizung oder Wärmepumpe ist durch die Fußbodenheizung möglich und wird gefördert. Eine 6 kW Photovoltaikanlage, erweiterbar auf 12 kW, inklusive Wechselrichter und Wallbox unterstreicht den nachhaltigen Anspruch dieses Hauses. Besonders hervorzuheben sind die maßgefertigten Einbauten von Paul Schad und das hochwertige Schalterprogramm von Berker. Die exklusiven Zementfliesen von Bisazza und die hochwertigen Objektleuchten verleihen dem Haus eine besondere Note. Der komplett angelegte Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Mit einer Investition von rund 100.000 Euro in die Bepflanzung erstrahlt der Garten in seiner ganzen Pracht. Schiefermauern, hochwertige Hochbeete und eine Boulebahn unter einem schattenspendenden Baum laden zum Verweilen und Genießen ein. Eine große Terrasse mit Glasdachkonstruktion und ein kleiner Balkon bieten zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien. Die Fassade wurde gereinigt, ausgebessert und gestrichen, um den alten Charakter des

Hauses zu erhalten. Ein weiteres Highlight ist das angrenzende 780 m<sup>2</sup> große Baugrundstück, das zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Bauprojekte bietet. Dieses Grundstück ist voll erschlossen und kann optional für 195.000 € erworben werden. Weiteres Potenzial bietet der bereits ausgebaute Dachboden, der derzeit über eine Bodentreppe zugänglich ist. Ein Ausbau zu einer festen Treppe würde die Nutzfläche erweitern und den Zugang wesentlich komfortabler gestalten. Dieses exklusive Einfamilienhaus in Leiwen ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Hochwertige Materialien, modernste Technik und ein durchdachtes Raumkonzept machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien, Paare oder Berufspendler. Überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Qualität und dem einzigartigen Charme dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen**

## Dettagli dei servizi

Hochwertige Renovierung 2015/2016

- + Ölbrennwertheizung
- + Elektro (hochwertiges Berker-Programm)
- + Wasserleitungen
- + Dachdämmung
- + neue Böden
- + neue Fenster (Holz, doppelverglasung, viele bodentiefe Flügelfenster)
- + Wärmepumpe für Brauchwasser
- + Wärmepumpe nachrüstbar (Solitär und Hybrid)
- + Photovoltaik 6 KW (technisch ausgelegt auf 12 KW inkl. Wechselrichter)
- + Wallbox
- + Garten neu angelegt
- + Hochbeete rund 15 qm
- + Schieferstein-Mauern
- + Boule-Bahn

2021:

Fassade gereinigt, ausgebessert und gestrichen um den alten Charakter des Hauses zu erhalten

**CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Leiwen im Kreis Trier-Saarburg liegt an der sog. „Römischen Weinstraße“ und gehört der VG Schweich an. Der idyllisch gelegene Ort liegt an der schönsten Moselschleife zwischen Trier und Berncastel-Kues. In der Stadt Schweich (ca. 15 min.) sind viele Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Leiwen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung – der Autobahnanschluss Föhren zur A1/A48 liegt ca. 12 km entfernt. Wichtigste Wirtschaftszweige des Ortes sind u.a. der Weinbau und der Weinhandel. Der staatlich anerkannte Erholungsort zählt mit ca. 450 ha zu eine der größten Weinbaugemeinden an der Mosel. Leiwen zeichnet sich durch ein ausgeprägtes Vereinsleben aus. Ferner ist Leiwen ein beliebter Fremdenverkehrsort und bietet mit der Anbindung an den Moselradweg sowie an den Premiumwanderweg „Moselsteig“ ein umfassendes Freizeitangebot für Wanderer und Radler.



**CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24160008 - 54340 Leiwen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Treviri  
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)