

Zeltingen-Rachtig

Willkommen Welkom, Welcome an der schönen  
Mosel!!! Dein neues Urlaubsparadies wartet auf  
Dich!!!

CODICE OGGETTO: 24451046



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

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

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

CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24451046
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1850

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	439.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.02.2028	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1850

CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltigen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltigen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltigen-Rachtig

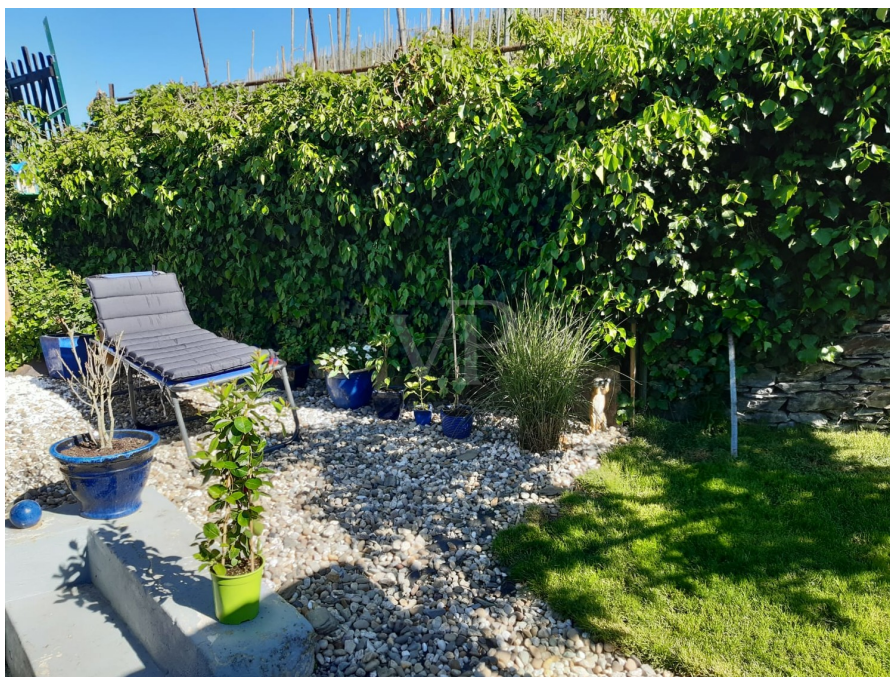
## La proprietà





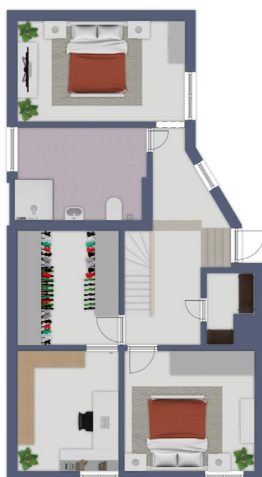
CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltingen-Rachtig**

## Una prima impressione

Träumst du von einem charmanten Ferienhaus in einer der schönsten Ecken Deutschlands??? Dieses urige Häuschen Mitten in Zeltingen an der Mosel ist ein wahres Schmuckstück – perfekt gelegen und dabei außerhalb des Hochwassergebiets!!! Nur wenige Schritte von der Mosel entfernt, umgeben von malerischen Weinbergen und Wanderwegen, ist dies der ideale Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Hier spürst du die Natur hautnah und kannst den Alltag einfach hinter dir lassen ... Das Baujahr 1850 verleiht dem Haus seinen einzigartigen Charakter, aber keine Sorge – die moderne Ausstattung ist up-to-date!!! Mit seinen vier Etagen und rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie oder Freunde. Drei gemütliche Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer und eine voll ausgestattete Küche sorgen dafür, dass du dich sofort heimisch fühlst. Der " Rittersaal" ist ideal für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie. Hier steht dir ein Holzofen zur Verfügung, um auch an winterlichen Tagen für eine gemütliche Atmosphäre zu sorgen. Für zusätzlichen Komfort stehen dir ein modernes Tageslicht-Duschbad im OG sowie ein praktisches Gäste-WC im EG zur Verfügung. Du bist gern aktiv??? Dann wirst du den ebenerdigen Raum lieben, der ideal ist, um deine Fahrräder oder Motorräder nach einer ausgedehnten Moseltour sicher unterzubringen. Und wenn du noch mehr Stauraum brauchst, bieten dir der Keller und der Speicher genug Platz für all deine Dinge. Egal, ob du ein charmantes Ferienhaus suchst oder dich langfristig niederlassen möchtest – dieses Haus verbindet den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten der Gegenwart. Die malerische Moselregion lädt zu Erkundungstouren ein, während du in deinem neuen Zuhause entspannen kannst. Die auf den Grundrissen vorgegebenen Raumgrößen können variieren und dienen nur der groben Orientierung. Sie entsprechen nicht den exakten Maßen der Räume. Jetzt besichtigen und verlieben!!! Einmal besichtigt, wirst du dieses Haus nicht mehr loslassen wollen!!! Also, worauf wartest du??? Lass dir diese Gelegenheit nicht entgehen und sichere dir dein ganz persönliches Stück Moselromantik!!! Wir würden uns freuen, dir dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen!!!

**CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig**

## Dettagli dei servizi

Highlights dieser Immobilie:

- + KEIN Renovierungsstau: Umfangreiche Modernisierungen in den Jahren 2020-2021
- + moderne Einbauküche bereits vorhanden
- + viele Möbel können vom derzeitigen Eigentümer auf Wunsch übernommen werden
- + zentral gelegen, unweit dem Moselufer
- + sehr gutes Internet = Home Office möglich
- + kleiner, pflegeleichter Garten mit Terrasse

Raumaufteilung dieses Hauses:

Erdgeschoss:

- 1 Eingangsbereich / Flur
- 1 offener Küchen-Wohnbereich mit moderner Einbauküche
- 1 "Rittersaal" mit Ofenheizung und Zugang zum Freisitz
- 1 Gäste-WC

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Durchgangszimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad (modernisiert 2020)
- 1 Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss (Ausbaureserve):

- noch nicht ausgebaut
- Zugang zum Garten und zur Terrasse

Untergeschoss:

- teilweise unterkellert

Außerhalb des Hauses:

- 1 kleiner Garten mit Terrasse (erreichbar durch Dachgeschoss)

**CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltingen-Rachtig**

## Tutto sulla posizione

Zeltingen-Rachtig liegt am Ufer der Mosel, umgeben von sanften Hügeln und Weinbergen. Der Ort gehört zur Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues und bietet eine hohe Lebensqualität in schöner Umgebung. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie Bootsfahrten auf der Mosel. Die örtlichen Weingüter laden zu Weinproben ein und präsentieren die hervorragenden Weine der Region. Zeltingen-Rachtig ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof in Bernkastel-Kues sorgt für eine gute Anbindung. Insgesamt bietet Zeltingen-Rachtig eine ländliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten und ist damit ein attraktiver Standort für die Lebensqualität. Entfernungen (in ca.): Moselufer: 500 Meter Hochmoselbrücke: 3 km Bahnhof Bernkastel-Kues: 4 km Autobahn A1 (Ausfahrt Wittlich): 25 km Trier: 53 km Luxemburg Stadt: 100 km Koblenz: 100 km Köln: 162 km Frankfurt: 162 km

**CODICE OGGETTO: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 439.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24451046 - 54492 Zeltlingen-Rachtig**

## Partner di contatto

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

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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