

Solides Familienwohnhaus mit Garage und Carport in bevorzugter Höhenlage von Mertesdorf // Ruwertal // Trier

54318 Mertesdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5918



Wohnfläche ca.: **206 m²** - Gesamtfläche ca.: **273 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **449.000 EUR**



Solides Familienwohnhaus mit Garage und Carport in bevorzugter Höhenlage von Mertesdorf // Ruwertal // Trier

Objekt ID	5918
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	54318 Mertesdorf
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	206 m ²
Grundstück ca.	500 m ²
Nutzfläche ca.	67 m ²
Gesamtfläche ca.	273 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Wohneinheiten	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57% Provision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	449.000 EUR



Objektbeschreibung

Im schönen Ruwertal erwartet Sie dieses solide und überaus geräumige Familienhaus. Verkehrsgünstig am Ortsrand, liegt die Immobilie in bevorzugter Höhenlage von Mertesdorf.

Ein kleiner, gepflegter Vorgartenbereich bildet ein reizvolles Entrée. Die Garage und das massive Carport runden den einladenden Frontbereich des Hauses sehr schön ab. Im Untergeschoss befinden sich ein Gästezimmer nebst Duschbad sowie die derzeitige Waschküche. Dieser Raum könnte optional dem Gästebereich, z.B. als Küche, zugeteilt werden. Im hinteren Bereich befinden sich Kellerräume sowie ein Zugang zur Garage. Das erste Obergeschoss bzw. Gartengeschoss bildet den Wohnbereich mit großem Wohn- /Esszimmer, abgeschlossener Küche nebst Speisekammer, Gäste-WC sowie einem Büro. Von Wohn- und Esszimmer gelangt man gleichermaßen auf die sonnige Terrasse nebst Pavillon, Ziergarten und Geräteschuppen. Von der rückwärtigen Straße gelangt man ebenfalls unmittelbar auf die Terrasse und hat somit einen separaten Zugang für Garten- und Pflegearbeiten bzw. Gäste. Im Dachgeschoss befinden sich neben einem großen Bad mit Wanne und Wellnessdusche die Schlafzimmer. Ein Highlight bildet hier sicherlich ein großer, heller Wohn- /Schlafraum mit zusätzlicher Option eines Balkons. Zwei weitere Schlafräume runden das Platzangebot dieser Etage ideal ab. Ein Kriechboden bietet weitere Abstellfläche.

ÜBERSICHT:

- geräumiges Familienhaus
- Carport
- Garage
- Vorgarten / Ziergarten
- Gästebereich im Untergeschoss
- große Wohnetage
- Wohn- /Esszimmer
- Gäste-WC
- Büro
- abgeschlossene Küche mit Vorratskammer
- Sonnenterrasse mit Ziergarten
- separater Terrassenzugang von Straße
- Pavillon
- Geräteschuppen
- geräumiges Dachgeschoss
- 3 Schlafzimmer
- großes Bad mit Wanne und Dusche

Ausstattung

AUFTEILUNG:

Untergeschoss / Keller

- Eingang
- Diele
- Treppenaufgang
- Gästezimmer
- Du/WC
- Wasch- und Trockenraum (optional Küche)
- Heizungsraum mit Öllager
- großer Keller- /Hobbyraum



- Kellerraum mit Zugang zur Garage
- Garage
- Carport

Obergeschoss / Gartengeschoss

- Küche mit Vorratskammer
- Diele
- Büro
- Gäste WC
- großes Wohn- /Esszimmer
- Terrasse
- Ziergarten
- Pavillon
- Gerätehaus
- Ausgang zur Straße

Dachgeschoss

- Badezimmer
- 3 Schlafzimmer

Sonstiges

1)Die Exposéangaben wurden nach Aussagen und vorgelegten Unterlagen des Eigentümers erstellt. Angaben zu Größen und Abmessungen sind ca.- Angaben und bedürfen ggf. einer örtlichen Prüfung. Seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wurden diese nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH keine Haftung. Der Interessent ist zur selbständigen Prüfung der Angaben verpflichtet.

2)Angaben zum Objekt sind nur für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wird untersagt und ist schadensersatzpflichtig.

3)Beim Abschluss des Kaufvertrages über ein von der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH nachgewiesenes bzw. vermitteltes Objekt ist die vereinbarte Provision verdient und sofort fällig. Die Provision ist ebenfalls verdient und fällig, wenn der Kunde die erhaltenen Informationen an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt.

4)Besichtigung und Kaufabwicklung erfolgen ausschließlich durch die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	97,20 kWh/(m²·a)





Lage

Mertesdorf liegt im schönen Ruwertal, umrahmt von Weinbergen in einmaliger Lage und ca. 10 km von Trier-Stadtmitte entfernt. Weinkenner und Kritiker sprechen stets mit Bewunderung über die angebauten Weine.

Der anerkannte Erholungsort besitzt ein beheiztes Freibad, Fitnesszentrum, großes Sportzentrum, Hotels und Gastronomie, sowie eine Reihe von Wanderwegen und liegt direkt am Ruwer-Hochwald-Radweg.

Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, Kindergarten sowie günstige Verkehrsanbindungen runden das Angebot in diesem Ort ab. Die Buslinie 30 mit 5 Haltestellen bringt Fahrgäste in 15 Minuten im 30-Minuten-Takt nach Trier - ebenso mit dem PKW ist man in nur wenigen Minuten auf der Autobahn.

Weitere Informationen zum Ort:
<https://www.mertesdorf.de/>





Vorderansicht



Seitenansicht



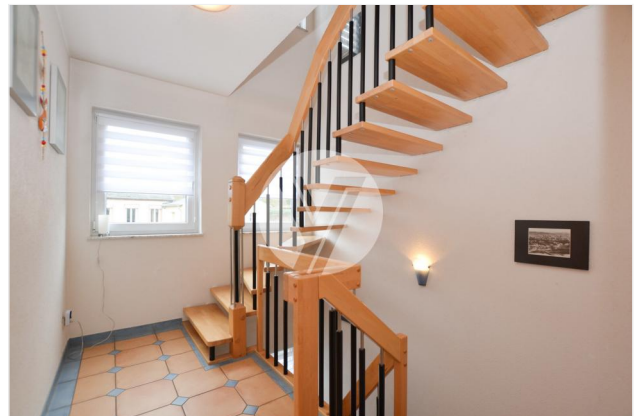
Treppenhaus - Eingang UG



Gästezimmer UG



Gästebad UG



Treppenhaus OG





Flur Diele OG



Gäste WC OG



Küche OG



Essen OG



Wohnen OG



Bad DG

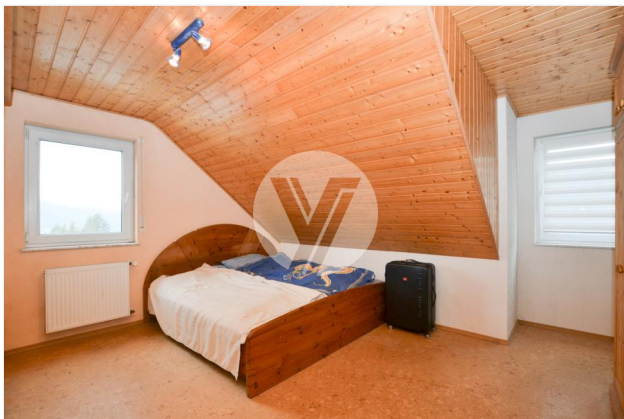




Schlafen 3 - Wohnen DG



Schlafen 1 DG



Schlafen 2 DG



Terrasse



Rückansicht

