

Preisanpassung und optionaler Einzelerwerb // Solides Gebäude-Ensemble in attraktiver Ortslage mit Moselblick in Trittenheim

54349 Trittenheim, Haus zum Kauf

Objekt ID: 5906



Wohnfläche ca.: **450 m²** - Gesamtfläche ca.: **1.050 m²** - Zimmer: **18** - Kaufpreis: **799.000
EUR**



Preisanpassung und optionaler Einzelerwerb // Solides Gebäude-Ensemble in attraktiver Ortslage mit Moselblick in Trittenheim

Objekt ID	5906
Objektyp	Haus
Adresse	54349 Trittenheim
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	450 m ²
Grundstück ca.	1.539 m ²
Nutzfläche ca.	600 m ²
Gesamtfläche ca.	1.050 m ²
Zimmer	18
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Separate WC	5
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	2
Balkone	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Fahrradraum, Garage, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse



Käuferprovision	3,57% Provision inkl. 19% MwSt.
-----------------	---------------------------------

Kaufpreis	799.000 EUR
-----------	-------------



Objektbeschreibung

Solides Gebäudeensemble - auch Einzelerwerb möglich

In wunderschöner Ortsrandlage von Trittenheim befindet sich dieses außerordentlich attraktive Anwesen bestehend aus zwei Gebäuden sowie einer Leichtbauhalle.

Umsäumt von bewirtschafteten Weinbergen und in unmittelbarer, hochwasserfreien Mosellage mit atemberaubendem Blick auf die Steillagen der wunderschönen Mittelmosel, unterstreicht dieses Objekt seine Einzigartigkeit. Das Ensemble liegt äußerst verkehrsgünstig und überaus repräsentativ am Ortseingang von Trittenheim.

Optional können die beiden Gebäude mit jeweils interessanten Nutzungspotentialen auch einzeln erworben werden. (Preise und Beschreibung siehe unter Ausstattung)

Im Detail handelt es sich zum einen um ein zweieinhalb geschossiges, unterkellertes Gebäude mit einer derzeit vermieteten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, nebst zwei sehr gefragten und überaus gepflegten Ferienwohnungen in den beiden oberen Geschossen. Durch überschaubare Grundriss- und Nutzungsanpassungen könnte das ehemalige Einfamilienwohnhaus wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Eine Fortführung der Lang- und Kurzzeitvermietung dürfte ebenfalls sehr lukrativ sein.

Des Weiteren beinhaltet das Angebot ein ebenfalls zweieinhalb geschossiges unterkellertes Gebäude mit einzigartigem Panoramablick auf den wunderschönen Fluss und die beeindruckenden Landschaften der Mittelmosel. Diese Immobilie bietet Flächen der ehemaligen Weinwirtschaft im Erd- und Kellergeschoss, eine moderne wärmegeämmte Leichtbauhalle für Schwerlastverkehr, sowie eine sehr großzügige Maisonette Wohnung in den beiden oberen Geschossen.

Rückseitig - auf Untergeschossebene - befinden sich sonnige Grün- und Gartenflächen mit unverbaubarem Moselblick.

Ausstattung

Gebäude 1 (Haus-Nr. 90)

- vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (optional FeWo)
- zwei attraktive und sehr gepflegte Ferienwohnungen in den oberen Geschossen
- Umnutzung als Einfamilienhaus möglich
- Energiebedarf: 215,0 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse G
- Gesamtfläche ca. 270m²
- Erdgeschoss ca. 72m² (Büro: 3 Zi./Sanitär, Terrasse, Stellplätze)
- Obergeschoss ca. 70m² (Diele/2 Duschbäder/3 Zi./Loggia)
- Dachgeschoss ca. 60m² (Diele/Duschbad/2 Zi.)
- Kellergeschoss ca. 70m²
- Grundstücksanteil ca. 300m² (noch flexibel)

KAUFPREIS: 295.000,-€

Gebäude 2 (Haus-Nr. 90a)

- Halle, Garage und Räumlichkeiten der Weinwirtschaft im Erdgeschoss
- überaus großzügige Maisonette Wohnung in den beiden oberen Geschossen
- einzigartiger Panoramablick
- sonniger Garten mit Moselblick



- hochwertige, wärme gedämmte Gewerbehalle für Schwerlast
- vielseitige An- und Umbaureserven
- Komplettunterkellerung
- Energiebedarf: 150,6 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse E
- Gesamtfläche ca. 780m²
- Erdgeschoss ca. 165m²
- Erd/Ober- und Dachgeschoss ca. 250m² Wohnfläche (6 Zi./WC/2 Bäder/Kü./Balkon)
- Kellergeschoss ca. 240m²
- Halle ca. 125m²
- Grundstücksanteil ca. 1240m² (noch flexibel)

KAUFPREIS: 520.000,-€

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.01.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	150,60 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Trittenheim ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und liegt mit seinen derzeit rund 1.100 Einwohnern an einer wunderschönen Moselschleife inmitten einer Wein-Kulturlandschaft und vereint Lebens- und Wohnqualität gleichermaßen. Der Ort profitiert durch die Nähe zu den Städten Schweich, Wittlich und Trier u.a. durch deren kulturelle Angebote.

Trittenheim ist geprägt vom Weinbau und achtgrößte Weinbaugemeinde der Mosel. Neben zahlreichen Weinfesten und anderen kulturellen Veranstaltungen finden sich in Trittenheim sowie den Nachbargemeinden Leiwen und Neumagen-Dhron alle Dinge des täglichen Bedarfs. (Apotheke, Ärzte/ Zahnarzt, Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Kita, betreute Grundschule, Banken, Poststelle, Radverleih, Kosmetikstudio, Frisör und Fußpflege, Massagepraxis, diverse Handwerksbetriebe).

Verschiedene Restaurants, Cafés sowie Gutsschänken laden zum Verweilen ein und verwöhnen den Gaumen – diverse Vereine und Jugendgruppen bieten ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

Wohnen und arbeiten, wo andere Urlaub machen!

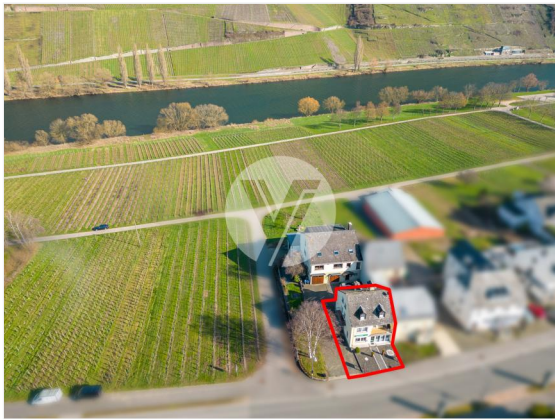




Luftbild Straßenansicht



Luftbild Rückansicht



Option Gebäude 1



Option Gebäude 2



Straßenansicht



Seitenansicht





Einfahrt



Eingangsbereich



Flur



Esszimmer



Esszimmer



Küche





Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



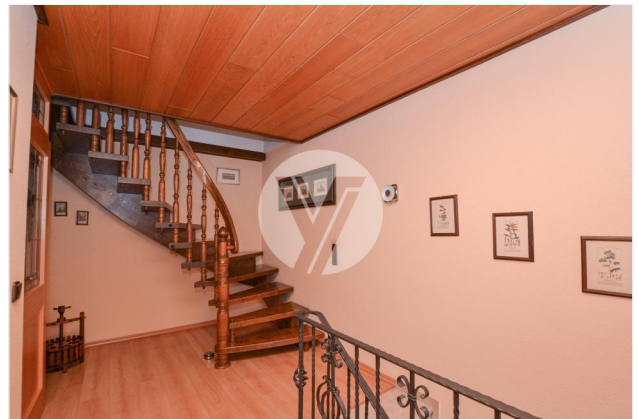
Esszimmer 2



Balkon



Moselblick



Treppenhaus





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenhaus



Badezimmer DG



Wohnzimmer FeWo





Schlafzimmer FeWo



Küche FeWo



Bad FeWo



Gewerbehalle



Gewerbehalle (Draufsicht)



Gewerbehalle (Ansicht Tor)





Garage / Halle



Probierstube (Keller)



Kellerbereich (1)



Kellerbereich (2)

