

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wincheringen

### Großes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-299488

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.289.000 €**

Ansprechpartner:  
Flammang P.  
Telefon: 0163 9646871

54457 Wincheringen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	263,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	8
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich auf einem 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück in direkter Waldrandlage und bietet einen wunderbaren Blick über das Moseltal. Oberhalb des Grundstücks befindet sich ein breiter, unverbaubarer Grünstreifen, wodurch Ruhe und Privatsphäre garantiert wird.

Die sehr großzügige Raumaufteilung des Einfamilienhauses verteilt sich auf eine Wohnfläche von 263m<sup>2</sup>. Der moderne Grundriss bietet im Erdgeschoss einen offenen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und einer offenen, modernen Küche mit separater Speisekammer. Aus diesem Bereich gelangt man ebenfalls auf die ausladende Terrasse, welche zu dem überdachten Pool mit Gegenstromanlage führt. Durch die Überdachung und die Heizung kann der Pool das ganze Jahr über genutzt werden.

Rundherum befindet sich ein liebevoll gepflegter, mediterraner Garten, welcher durch Trockenmauern gesäumt wird.

Neben der weitläufigen Terrasse besteht ebenfalls die Möglichkeit, das Dach der Garage als zusätzliche Sonnenterrasse zu nutzen. Ein hübsches, geräumiges Gartenhaus, sowie eine ruhige Sitzecke säumen den Waldrand des Gartens.

Weiter im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Büro oder Ankleidezimmer und Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC. Daneben befindet sich im Erdgeschoss ein separates Gäste WC, sowie ein Waschraum, Abstellraum und Garage für zwei Autos. Vor der Garage ist Platz für 8 Fahrzeuge in der Einfahrt sowie ein Fahrzeug im überdachten Carport.

Im Obergeschoss erwartet Sie zunächst eine 35 m<sup>2</sup> große Galerie mit Zugang zum Balkon, auf welchem Sie am Feierabend den wunderschönen Sonnenuntergang über dem Moseltal genießen können. Drei Schlafzimmer von 20 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup> und 27 m<sup>2</sup> bieten genügend Platz für Eltern und Kinder mit jeweiliger Möglichkeit der Einrichtung eines Ankleide- oder Wohnbereichs. Das Obergeschoss wird abgerundet durch ein geräumiges Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Infrarot-Sauna.

Weitere Abstellmöglichkeiten ergeben sich durch eine Abstellkammer, eine Speisekammer, sowie einen Dachboden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Dieses einmalige Anwesen befindet sich in einer sehr beliebten und ruhigen Lage in Wincheringen in dem Neubaugebiet Auf Mont in unmittelbarer Nähe zu

Luxemburg. Fünf Minuten von der Grenze Luxemburgs entfernt, wurde dieses große Einfamilienhaus mit zahlreichen luxuriösen Details im Jahr 2020 erbaut.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



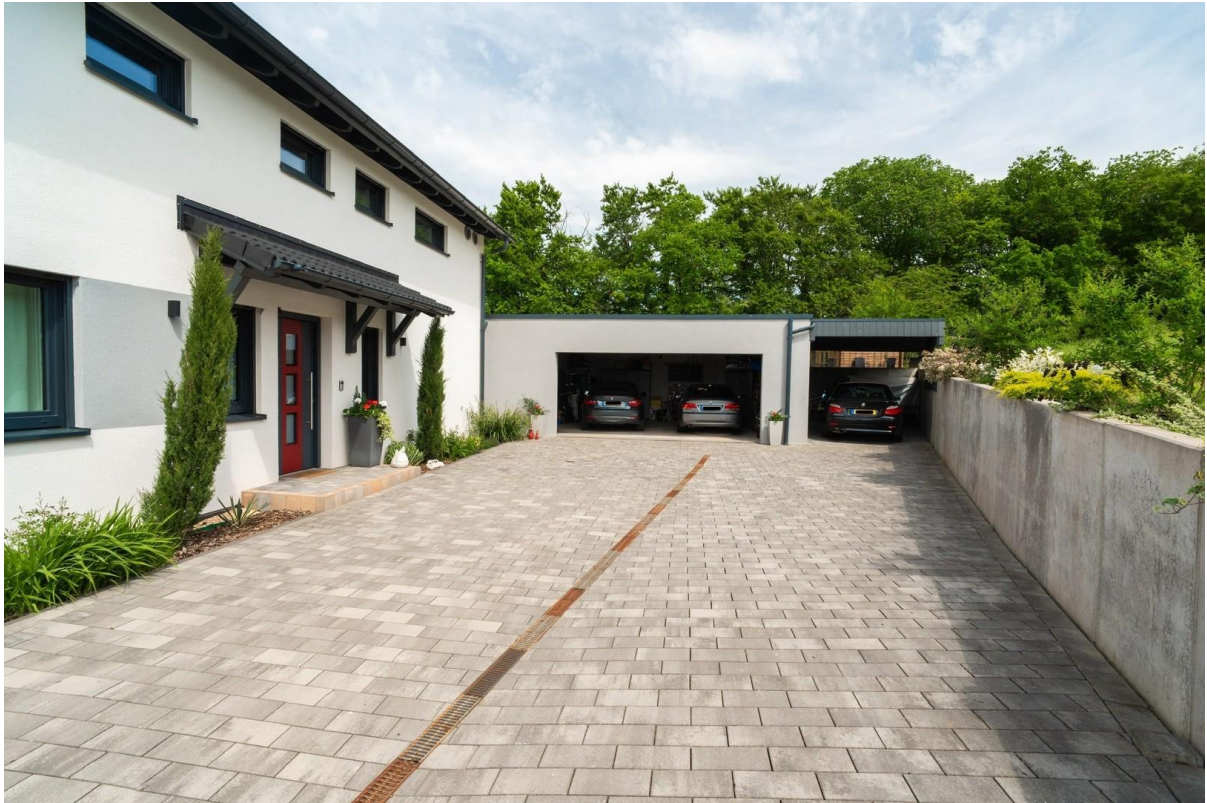
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**Über den folgenden QR-Code können Sie sich ein  
Video mit ein paar Eindrücken des Hauses auf  
YouTube ansehen:**



**[https://youtu.be/TPbGGMgf\\_Qc?si=IC8KnSflFZh7PRqA](https://youtu.be/TPbGGMgf_Qc?si=IC8KnSflFZh7PRqA)**