

Exposé

Einfamilienhaus in Welschbillig

**Niedrigenergie-Haus Bj 2017, grenznah, ruhige Lage,
Sauna, Garten**



Objekt-Nr. OM-306713

Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Michel Gramse

54298 Welschbillig
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	796,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	161,45 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser schönes Einfamilienhaus liegt in ruhiger Dorfrandlage. Einen unverbauten Blick ins Grüne haben wir vom Wohn-/Esszimmer und von der Terrasse.

Die ca. 161 m² große Wohnfläche ist auf 2 Etagen aufgeteilt und lässt keine Wünsche offen:

- Das Haus kann in zwei eigenständige Wohnungen aufgeteilt werden.
- Das gesamte Erdgeschoss ist mit behinderten gerechten Türen ausgestattet und ist barrierefrei von der Straße aus erreichbar.

Wir verkaufen dieses tolle Haus da wir auswandern.

Rundgang durch das Haus:

Das ERDGESCHOSS verfügt über einen geräumigen Flur. Von hier gelangt man in folgende Zimmer:

Ein Badezimmer mit begehbare Dusche, ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage und ein großes lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer.

Vom Wohnzimmer erreicht man ein weiteres, großes, helles Zimmer, das als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Außerdem hat man vom Wohn- und Esszimmer direkten Zugang auf die sonnige Terrasse.

Die Küche, die mit einer großen offene Kochinsel ausgestattet ist, grenzt an das Wohn-/Esszimmer.

Zum Wintergarten gelangt man über die Terrasse oder durch die Küche

Den Wintergarten kann man mittels einer Schiebetür zur Terrasse hin komplett öffnen. Zudem verfügt der Wintergarten über eigene Küchenanschlüsse, sowie 230V Steckdosen und eine LED-Spot Beleuchtung.

Im OBERGESCHOSS befinden sich 3 geräumige Schlafzimmer, sowie ein weiterer Raum, der über Küchenanschlüsse verfügt.

Des Weiteren befindet sich im Obergeschoss ein großes Badezimmer, dass mit einer Badewanne, einer begehbaren Dusche und einer Sauna für 3 - 4 Personen ausgestattet ist.

Die Sauna verfügt zudem über einen Infrarotstrahler.

Im Flur des Obergeschosses befindet sich der Zugang zum Dachboden, der über eine sehr große Abstellfläche verfügt.

Zu dem Haus gehören außerdem:

- eine ca. 24 m² große Garage
- ein weiterer Stellplatz
- ein ca. 20 m² großer Wintergarten
- eine ca. 30 m² große Terrasse
- ca. 550 m² Gartenfläche
- ein Gartenhaus
- ein Gewächshaus sowie einige Hochbeete
- Nutzungsrecht für Gießwasser bei nachbarlicher Wasserstelle

Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Kaminofen kann auch das gesamte EG beheizen
- Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung
- Fenster: dreifach verglast
- Böden: Fliesenboden, Parkett
- Rolläden, elektrisch betriebene Raffstoren
- Ausstattung: neuwertig
- Holzrahmenbau
- Isofloc Dämmung
- EDV Verkabelung
- Anschlüsse: Satellitenanschluss (Glasfaser in Planung)
- 1 Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- 1 Bad mit Fenster und Dusche
- offene Küche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der charmante Ort Welschbillig, mit ca. 2.800 Einwohnern (stand 2020) gehört zur Verbandsgemeinde Trier-Land und liegt mittig zwischen Trier und Bitburg.

Verkehrstechnisch sind beide Städte über die Bundesstraße 51 in 15- 20min, sowie die Autobahn Richtung Luxemburg in 8 min mit dem Auto erreichbar.

Alternativ gibt es für beide Städte eine gute Busverbindung.

Welschbillig verfügt über folgende Infrastruktur:

- Kindergarten
- Grundschule
- REWE Supermarkt
- örtliche Bäckerei
- Hausarzt
- Physiotherapie
- Fußpflege- Kosmetikerin
- Eisdiele/Pizzeria,
- Blumenladen
- Volksbank

- Sparkasse
- diverse Handwerksbetriebe zur Nahversorgung.

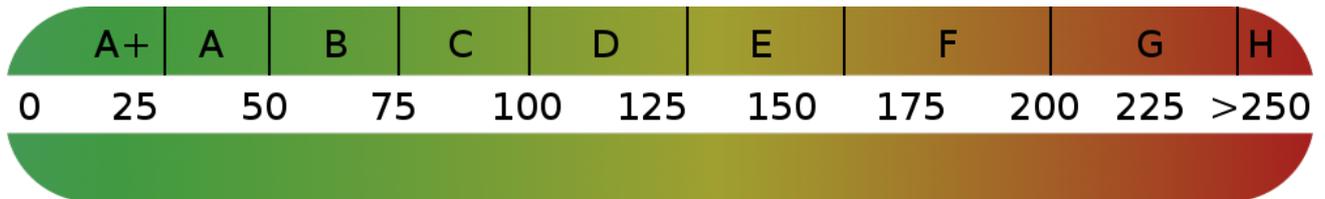
Zudem bietet Welschbillig ein reges Vereinsleben, sowie kulturelle Veranstaltungen für Jung und Alt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht Südseite

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ofen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Büro EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Trppenhaus

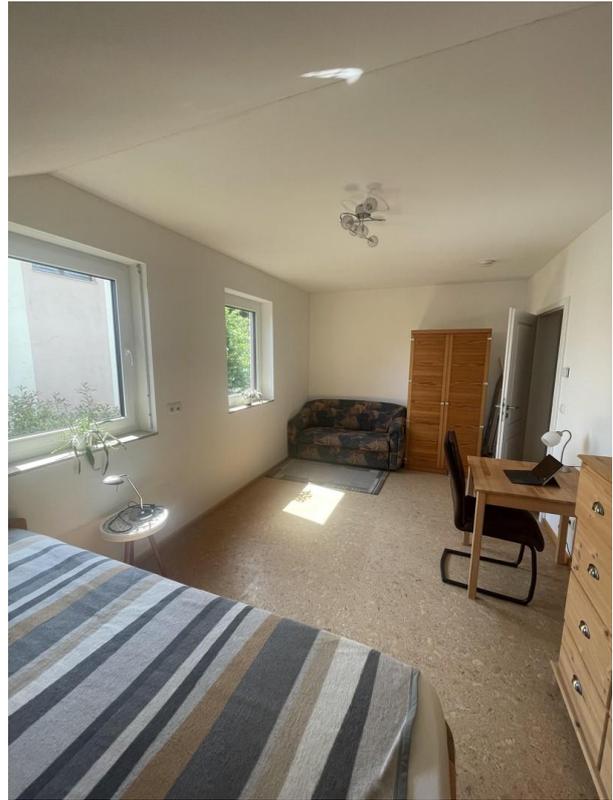


Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Büro/ Umnutzbar als Küche



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Sauna



Terrasse

Exposé - Galerie



Wintergarten



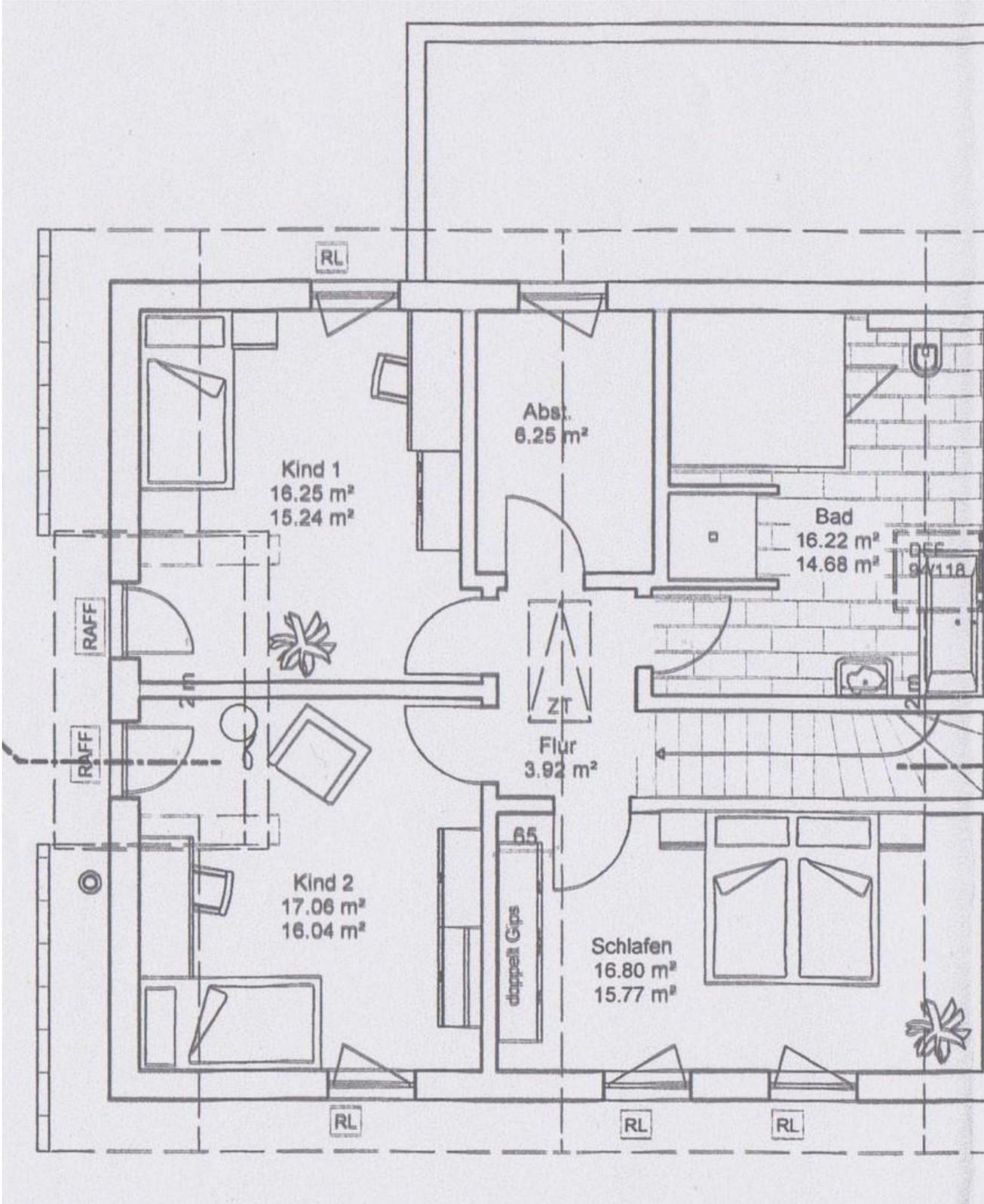
Garten

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

