

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wittlich

### Architektenhaus Mehrgenerationen, Wohnen und Arbeiten, Büro, Praxis



Objekt-Nr. **OM-320086**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Kartenberg  
Telefon: 0172 2574944

54516 Wittlich  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	1.146,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen von Wittlich.

## Ausstattung

Das Zweifamilienhaus besteht aus einer ca. 60qm Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Erdgeschoss, die sich auch als Büro, Praxis oder Kanzlei eignet. Hier befinden sich auch drei Kellerräume sowie der Wellnessbereich. Dieser besteht aus einem 4 x 8m großes Schwimmbecken und eine Sauna mit Dusche/WC. Vor dem Schwimmbad steht eine große, überdachte Terrasse zur Verfügung.

Die Hauptwohnung liegt im ersten OG. Von der zentralen Empfangshalle mit Treppenhaus kommen Sie in die große, helle Küche mit Thekenbereich. Daneben befindet sich das offene Esszimmer und das Wohnzimmer mit separatem Kaminzimmer, das vor kurzem neu gestaltet wurde. Die großen Fenster und Terrassentüren, die zu dem umlaufenden Balkon führen, lassen viel Licht herein und erlauben einen tollen Blick in die Natur. Auf der Rückseite des Wohnzimmers steht ein überdachte Terrasse für besonders heiße Sommer zur Verfügung.

Im Obergeschoss kommen Sie über eine Galerie in den separaten Elternbereich mit Zugang zur Dachterrasse und einem großen Badezimmer ensuite mit Wannenbad und Dusche. Auf der anderen Seite finden sich drei Kinderzimmer mit eigenem Dusch/WC.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist in den vergangenen Jahren immer wieder in großem Umfang renoviert worden. Zuletzt unter anderem: Außenanstrich, Haustür, Fenster, Gasheizung, solare Heizungsunterstützung und Brauchwassererzeugung, Fußböden, Küche, Kaminzimmer, Pooltechnik usw.

Die Grundrisse vom Architekten liegen vor und können bei Interesse gerne zugeschickt werden.

Makleranfragen unerwünscht und zwecklos.

## Lage

Das freistehende Architektenhaus liegt leicht erhöht oberhalb der Lieser und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne, vor allem auf die Weinberge von Wittlich. Sehr ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse. In wenigen Minuten ist man zu Fuß im Wald. Der Vitelliuspark, Reitstall und Tennisplätze sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

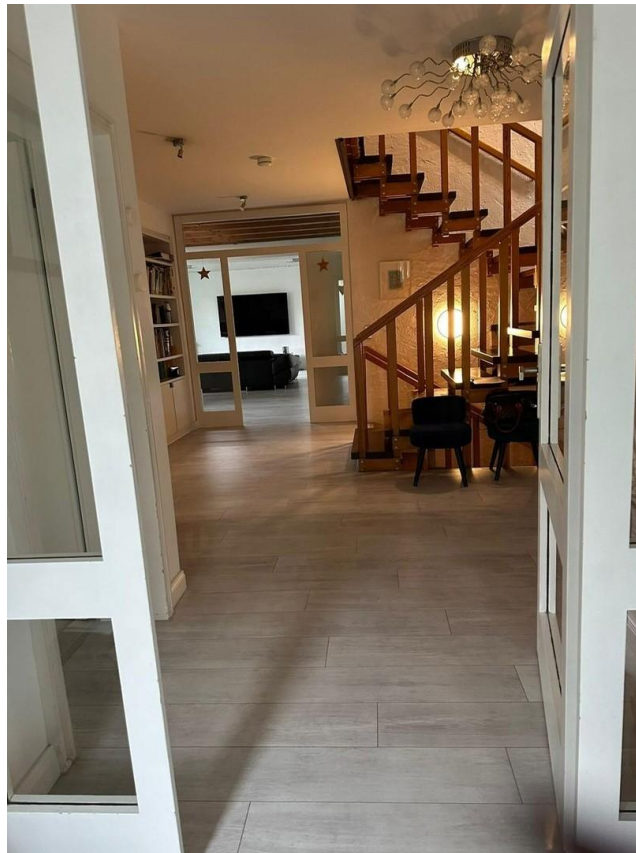
Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Entrée

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick



# Exposé - Galerie



Sternküche

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer

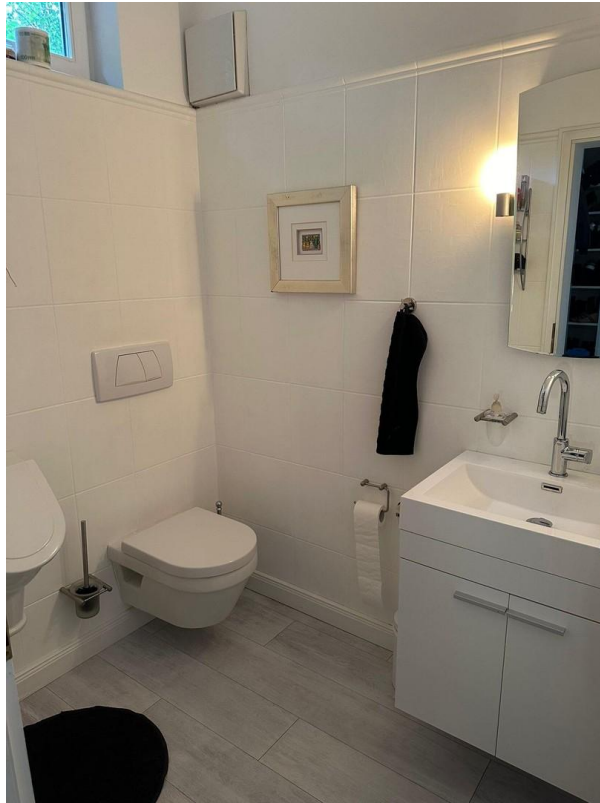


Elternbadezimmer



Großes Wannenbad

# Exposé - Galerie



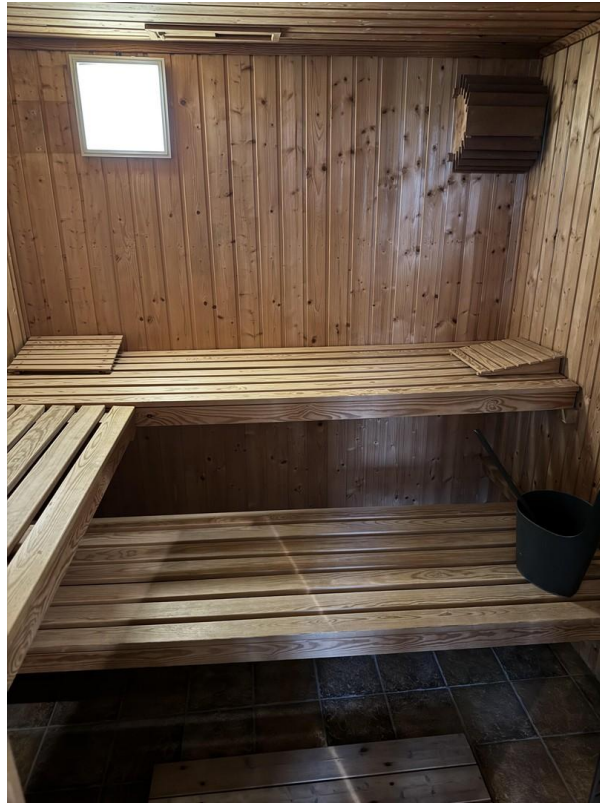
Gäste WC



Küche



# Exposé - Galerie



Sauna



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küchenblock mit Theke