

Langsur

# LANGSUR: Einfamilienhaus in grenznaher Lage

Objektnummer: 26160005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 718 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26160005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2002</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>379.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.02.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2011</b>

Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0651 - 99 18 804 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/trier](http://www.von-poll.com/trier)

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in grenznaher Lage von Langsur mit Moselblick.

Das im Jahr 1962 errichtete und zuletzt im Jahr 2002 modernisierte Wohnhaus verbindet den besonderen Charakter eines Gebäudes aus den 60er Jahren mit einem gepflegten Wohnambiente. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein angenehmes Gefühl von Beständigkeit und Wohnlichkeit.

Auf insgesamt sechs Zimmer verteilt bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Vier Schlafzimmer schaffen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, während die durchdachte Raumaufteilung einen komfortablen Alltag ermöglicht. Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt und authentisch und unterstreicht den Charakter des Hauses.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren und so insbesondere in den Wintermonaten eine besonders behagliche Wohnatmosphäre zu schaffen.

Ein besonderes Highlight sind die Terrasse sowie der Balkon mit Blick zur Mosel. Hier lassen sich die Vorzüge der naturnahen Lage in vollen Zügen genießen. Die unmittelbare Nähe zum Wasser verleiht dem Objekt eine außergewöhnlich ruhige und entspannte Wohnqualität.

Das Haus überzeugt nicht durch moderne Inszenierung, sondern durch seine Substanz, seinen gepflegten Zustand und seine gewachsene Ausstrahlung. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, Moselblick und der attraktiven Nähe zu Luxemburg macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Übergabe erfolgt nach Absprache.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## **Ausstattung und Details**

- + Grenznahe Lage
- + Moselblick
- + 4 Schlafzimmer
- + Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- + Ausbaufähiges Dachgeschoss
- + Kaminofen kann installiert werden
- + Fortlaufend instand gehalten

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## **Alles zum Standort**

Langsur ist eine kleine, grenznahe Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg. Der Ort liegt unmittelbar an der Mündung der Sauer in die Mosel und bildet gemeinsam mit dem gegenüberliegenden luxemburgischen Wasserbillig einen eng verflochtenen Grenzraum. Die besondere Lage an der deutsch-luxemburgischen Grenze prägt das Ortsbild ebenso wie den Alltag der Einwohner.

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils ist ausgesprochen günstig. Durch Wasserbilligerbrück verläuft die Bundesstraße 49, die hier an der luxemburgischen Grenze endet und eine direkte Verbindung nach Trier sowie in Richtung Moseltal bietet. Über die benachbarten Straßenverbindungen und die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind sowohl die Stadt Trier als auch Luxemburg-Stadt schnell erreichbar. Die Grenzbrücke nach Wasserbillig ermöglicht zudem eine unmittelbare Verbindung in das luxemburgische Verkehrsnetz. Dadurch ist der Ort besonders für Berufspendler attraktiv, die in Luxemburg arbeiten und gleichzeitig im deutschen Grenzraum wohnen möchten.

Im Gemeindegebiet befinden sich Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für jüngere Kinder. Weiterführende Schulen werden vor allem in Trier und den umliegenden Gemeinden besucht.

Im Bereich der Nahversorgung profitieren die Einwohner von der unmittelbaren Nähe zu Wasserbillig in Luxemburg sowie zu den umliegenden Orten entlang der Mosel. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote. Größere Einkaufszentren und Fachgeschäfte in Trier oder im benachbarten Luxemburg sind leicht erreichbar. Die Grenzlage sorgt somit für ein überdurchschnittlich breites Versorgungsangebot im Vergleich zu anderen Orten ähnlicher Größe.

Insgesamt zeichnet sich Langsur durch seine attraktive Lage zwischen Mosel und Sauer, die unmittelbare Nachbarschaft zu Luxemburg sowie die gute Verkehrsanbindung aus. Der Ort verbindet den ruhigen Charakter einer kleinen Grenzgemeinde mit den Vorteilen einer internationalen Wirtschaftsregion und bietet seinen Bewohnern sowohl naturnahe Wohnqualität als auch kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Bildungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten auf beiden Seiten der Grenze.

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26160005 - 54308 Langsur**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mark Welsch**

---

**Jakobstraße 6, 54290 Trier**  
**Tel.: +49 651 - 99 18 804 0**  
**E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**