

Lieser

# Wohnerlebnis auf einer Ebene – Weitläufiges Einfamilienhaus mit Pool und Weinbergblick in Lieser

VP azonosító: 26451038



VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.687 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Áttekintés

VP azonosító	26451038
Hasznos lakótér	ca. 276 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1975

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2004
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.06.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	242.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



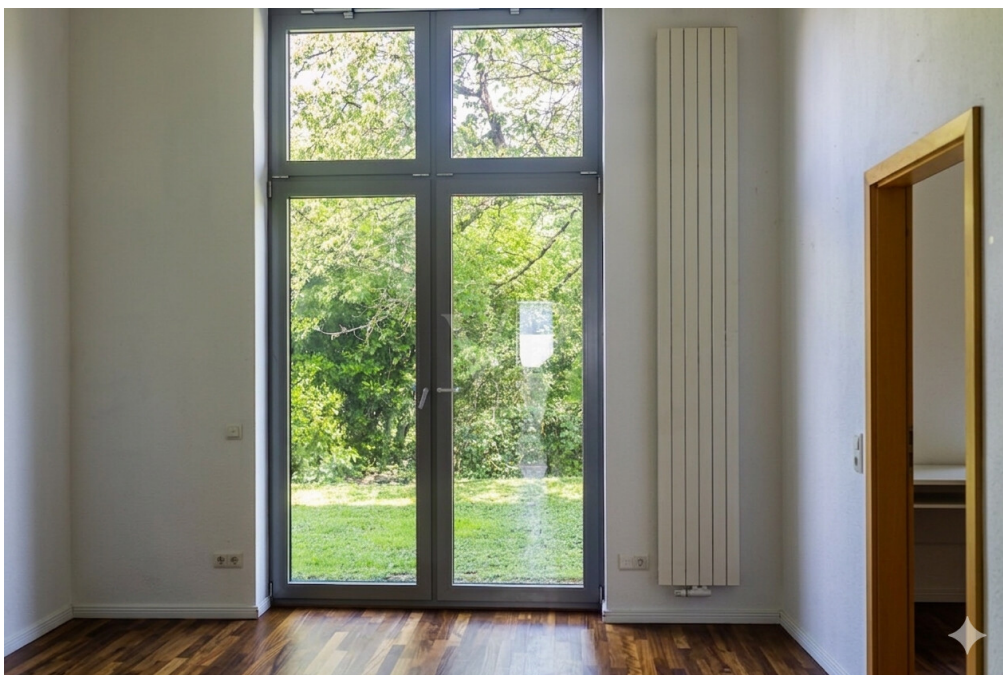
VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## **Az elso benyomás**

In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen der malerischen Weinbaugemeinde Lieser an der Mittelmosel befindet sich dieses außergewöhnliche, großzügig dimensionierte Einfamilienhaus. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein seltenes und hochkomfortables Wohnkonzept, das den exklusiven Charakter eines weitläufigen Bungalows perfekt verkörpert. Das Anwesen besticht durch seine geschickte Raumaufteilung, die sich – bis auf wenige, architektonisch ansprechende Stufen im Wohnbereich – komplett auf einer Ebene erstreckt und somit maximalen barrierearmen Komfort im Alltag garantiert. Für zusätzliche Stau- und Nutzfläche sorgt das Haupthaus, welches teilunterkellert ist.

Das ursprüngliche Haupthaus wurde im Jahr 1975 in solider, massiver Bauweise errichtet und bildet das Herzstück des geselligen Zusammenlebens. Die Beheizung des gesamten Anwesens erfolgt über eine zuverlässige Heizungsanlage aus dem Jahr 2003, die mit einem effizienten Niedertemperaturkessel ausgestattet ist. Um den gestiegenen Ansprüchen an modernen Wohnraum und Privatsphäre gerecht zu werden, wurde das Anwesen im Jahr 2004 durch einen hochwertigen, harmonisch integrierten Anbau erweitert. In diesem neueren Trakt sind die Schlafräume sowie ein großes, helles Tageslicht-Badezimmer untergebracht. ein besonderes funktionales Highlight für den Alltag ist der direkte Zugang vom Wohnhaus in die ca. 36 m<sup>2</sup> große Doppelgarage. Diese ist praktischerweise beheizt und verfügt zudem über einen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Nebenraum mit direktem Zugang zum Garten – ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder für Gartengeräte. So können Sie das Gebäude zu jeder Jahreszeit komfortabel, trockenen Fußes und wettergeschützt betreten.

Der repräsentative und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich von ca. 62 m<sup>2</sup> bildet das gestalterische Zentrum im Inneren des Hauses. Hier treffen Gemütlichkeit und Eleganz perfekt aufeinander: Der tiefergelegene Wohnbereich, der über wenige Stufen elegant abgesetzt ist, verfügt über einen offenen Kamin, der an kühleren Abenden für ein behagliches Ambiente sorgt und über einen direkten Zugang zum Garten. Der direkt angrenzende, leicht erhöhte Essbereich wird wiederum durch einen traditionellen, wunderschönen Kachelofen beheizt, welcher eine gleichmäßige und angenehme Wohlfühlwärme im gesamten Raum verteilt. Insgesamt verfügt das Haus über vier flexibel nutzbare Schlafzimmer im Anbau. Diese bestechen durch ihre großen, bodentiefen Fensterfronten, die für eine hervorragende Belichtung sorgen und alle einen direkten, bequemen Zugang zum Garten bieten. Zwei voll ausgestattete Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Ebenso spektakulär wie das Interieur präsentiert sich der Außenbereich dieser Immobilie.

Vom Haus aus gelangt man direkt auf die ca. 100 m<sup>2</sup> große Terrasse. Diese bietet reichlich Stellfläche für weitläufige Lounge-Landschaften, Sonnenliegen und eine Grillstation – der perfekte Ort für repräsentative Empfänge oder entspannte Stunden im Kreise der Familie. Der angrenzende Garten ist vollständig uneinsehbar angelegt und garantiert Ihnen absolute Privatsphäre. Ein privater Swimmingpool im Garten verspricht an heißen Sommertagen eine willkommene Abkühlung und unterstreicht den exklusiven Urlaubscharakter des Anwesens. Gekrönt wird dieses einmalige Ensemble von einem unverbaubaren, traumhaften Fernblick auf die sanft ansteigenden, weltbekannten Weinberge der Moselregion.

Dieses großzügige Anwesen vereint repräsentative Größe, komfortables Wohnen auf einer Ebene und ein Höchstmaß an Lebensqualität im Außenbereich. Ob für eine anspruchsvolle Familie mit viel Platzbedarf oder als luxuriöser Ruhesitz für Paare, die das mediterrane Flair der Mosel in absoluter Privatsphäre genießen möchten – diese Immobilie ist eine seltene Rarität auf dem regionalen Immobilienmarkt.

**Wichtiger Hinweis:** Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Bereit für das nächste Kapitel? Vereinbaren Sie direkt Ihre exklusive Privatbesichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## **Részletes felszereltség**

### **Highlights dieser Immobilie:**

- + **IKEA Einbauküche bereits vorhanden**
- + **zwei Bäder & ein Gäste-WC**
- + **geschickte Raumaufteilung: fast ebenerdiges Wohnen möglich**
- + **Licht und Natur im Schlafbereich: Alle vier Schlafzimmer im modernen Anbau verfügen über große Fensterfronten und bieten jeweils einen direkten Zugang in den Garten**
- + **Außenpool**
- + **Kamin & Kachelofen**
- + **uneinsehbarer Garten**
- + **Weinbergblick**

### **Raumaufteilung dieser Immobilie:**

#### **Haupthaus:**

**Windfang**

**Wohn-Essbereich**

**Zimmer (Gästezimmer)**

**Küche mit EBK**

**Hauswirtschaftsraum (derzeit Büro)**

**Tageslicht-Duschbad**

**Abstellraum**

#### **Anbau:**

**Flur mit Zugang zur Garage**

**3 (Schlaf-) Zimmer**

**1 Tageslicht-Familienbad**

**1 Gäste-WC**

**1 Hauswirtschaftsraum**

**Garage mit Nebenraum**

#### **Im Aussenbereich:**

**Garten mit Terrasse & Pool**

**PKW-Stellplätze**

**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## Minden a helyszínrol

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten und familienfreundlichsten Wohnlagen der malerischen Weinbaugemeinde Lieser, direkt an der wunderschönen Mittelmosel. Die Wohngegend zeichnet sich durch ein ruhiges, gepflegtes und vom Durchgangsverkehr beruhigtes Umfeld aus, das Familien mit Kindern ein sicheres und naturnahes Zuhause bietet.

In Lieser wird Lebensqualität großgeschrieben, was sich besonders in der hervorragenden Infrastruktur für Familien zeigt. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Grundschule sowie weiterführende Schulen wie Realschule plus und Gymnasium liegen im direkt angrenzenden Nachbarort Bernkastel-Kues, welcher nur rund drei Kilometer entfernt und bestens durch Schulbusse angebunden ist. Auch der Freizeitwert der Region ist beachtlich: Der berühmte Maare-Mosel-Radweg sowie zahlreiche Wanderwege starten quasi vor der Haustür, und die verkehrsberuhigte Nachbarschaft bietet Kindern sicheren Freiraum zum Spielen. Während Bäckereien, Ärzte und Gastronomie direkt im Ort fußläufig erreichbar sind, stehen im benachbarten Bernkastel-Kues großzügige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Drogerien zur Verfügung.

Trotz dieser idyllischen Ruhe ist die Immobilie verkehrstechnisch perfekt angebunden, was die Lage für Berufspendler hochattraktiv macht. Über die nahegelegene Bundesstraße B53 und den Anschluss an die B50 mit dem Hochmoselübergang sind die Autobahnen A1 und A60 in kürzester Zeit erreichbar. Dadurch gelangt man zügig nach Wittlich und Trier, und auch das Wirtschaftszentrum Luxemburg ist in nur etwa 45 bis 50 Autominuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt-Hahn liegt ebenfalls nur rund 30 Minuten entfernt. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, profitiert von der Einbindung in das Busnetz des Verkehrsverbunds Region Trier (VRT), das regelmäßige Verbindungen nach Wittlich und Bernkastel-Kues garantiert. Vom Hauptbahnhof Wittlich aus besteht zudem optimaler Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Bahn in Richtung Trier und Koblenz. Die Immobilie vereint somit das entspannte Wohlfühlambiente eines Weindorfs mit einer erstklassigen Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**VP azonosító: 26451038 - 54470 Lieser**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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