

Langsur

LANGSUR: Einfamilienhaus in grenznaher Lage

Codice oggetto: 26160005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m²

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26160005
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	379.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

La proprietà



Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

La proprietà



Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

La proprietà



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

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 26160005 - 54308 Langsur

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: trier@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com