



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Wittlich - Zentrale Lage - Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 54516 Wittlich

Baujahr: 2006

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 219 m²

Grundstücksfläche (ca.): 492 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 599.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Einfamilienhaus
> Wittlich
> 5 Zimmer

> 219 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 477



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	54516 Wittlich
Baujahr	2006
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	219 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	492 m ²
Kaufpreis	599.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	131,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2006
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	5
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in Wittlich. Die im Jahr 2006 in massiver Bauweise errichtete Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 219 m² eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten der Nutzung. Die Hauptwohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 149 m² und wird zum Ende des Monats frei, sodass sie zeitnah selbst bezogen oder neu vermietet werden kann.

Großzügige Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen hier ein ideales Zuhause.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist derzeit vermietet und bietet eine attraktive Möglichkeit zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen – ideal zur Unterstützung der Finanzierung oder als langfristige Kapitalanlage (bereits vermietet).

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung:

Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Terrassenfläche, während der Hauptwohnung ein Garten- und Terrassenbereich zur Verfügung steht – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Familienzeit oder gesellige Abende.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine große Garage sowie zusätzlichen Stauraummöglichkeiten.

Dank der Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vorhandener Vermietung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als interessantes Renditeobjekt.

Wichtig: Das Dachgeschoss ist über eine massive Treppe bequem erreichbar und bietet zusätzliche Fläche mit vielseitigem Potenzial. Die Fläche könnte wohnraumähnlich genutzt oder nach individuellen Vorstellungen weiter ausgebaut werden und eröffnet somit attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

- Bauweise: Massive Bauweise
- Baujahr: 2006
- Dach: Satteldach mit Betondachsteinen in Anthrazit
- Zwischendecken: Stahlbetondecken
- Heizung: Ölzentralheizung (Baujahr 2006)
- Bodenbeläge: überwiegend Fliesenbeläge
- Elektrik: getrennte Ablesbarkeit der Wohneinheiten
- Wasser: separate Ablesbarkeit der Wohneinheiten
- Treppenanlage: massive Treppe innerhalb des Hauses

Aufteilung Einliegerwohnung Erdgeschoss (separater Eingang):
Flur / Bad / Abstellraum (mögliche Verbindung zur Hauptwohneinheit, Tür vorhanden) / Küche (EBK Eigentum Mieterin) / Schlafzimmer mit Bad en suite / Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Aufteilung Haupteinheit:

Erdgeschoss:

Diele mit Tür in den Garten sowie möglicher Verbindung zur ELW (Tür vorhanden) / Waschraum / kl. Bad / Abstellraum / Heizungs- und Tankraum

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Obergeschoss:

Diele / Küche / Abstellraum / Wohnzimmer / Schlafzimmer / Hauptbad / Gäste-WC / Schlafzimmer mit Bad en suite / Hauswirtschaftsraum mit Treppenverbindung zum Dachboden

Dachgeschoss:

Speicherfläche mit Schrägen. Diverse Räume vorhanden (teilw. Durchgangsräume).

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Kreisstadt Wittlich, einem attraktiven Mittelzentrum im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen Trier und Koblenz und bildet mit rund 18.000 Einwohnern das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum für zahlreiche umliegende Gemeinden der Eifel-Mosel-Region.

Wittlich überzeugt durch eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen im Alltag. Die Innenstadt verfügt über ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Dienstleistern sowie gastronomischen Betrieben. Die Einzelhandelszentralität zählt zu den höchsten in Rheinland-Pfalz, was die große Bedeutung Wittlichs als Einkaufsstandort in der Region unterstreicht.

Auch die medizinische Versorgung ist in Wittlich hervorragend aufgestellt. Zahlreiche Arztpraxen, Fachärzte, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen gewährleisten eine umfassende gesundheitliche Versorgung der Einwohner und der umliegenden Gemeinden.

Für Familien bietet Wittlich ein breites Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, darunter unter anderem Gymnasien und Berufsbildende Schulen. Ein Beispiel ist das renommierte Peter-Wust-Gymnasium, das seit vielen Jahrzehnten Teil der Bildungslandschaft der Stadt ist.

Ein weiterer großer Vorteil der Stadt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Wittlich ist über mehrere Autobahnen hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden, darunter die A1, A48 und A60, wodurch schnelle Verbindungen in Richtung Trier, Koblenz, Luxemburg sowie in den südwestdeutschen Raum bestehen.

Darüber hinaus verbessert die Bundesstraße B50 mit dem Hochmoselübergang die Verkehrsanbindung zusätzlich und schafft eine leistungsfähige Verbindung zwischen den Autobahnnetzen der Region.

Sonstiges:

1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Tim Boldorf Immobilien übernimmt keine Gewähr für die

Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Ebenso haftet Tim Boldorf Immobilien nicht für die Verfügbarkeit des Angebots, ganz gleich ob Verkauf oder Vermietung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

2. VERBRAUCHERINFO

a) Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Maklerlohnzahlungspflicht des Kunden.

b) Unternehmer, Anschrift, Beschwerde-Adressat

Tim Boldorf Immobilien, Inhaber Tim Boldorf, Richtstraße 44, 54338 Schweich, 06502-4046021, info@tim-boldorf-immobilien.de

3. WIDERRUFSRECHT:

Es besteht ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf www.tim-boldorf-immobilien.de

4. IMPRESSUM:

Das gesamte Impressum von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

5. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Die gesamte Datenschutzerklärung von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

6. MAKLERPROVISION

Der Makler-Vertrag mit Tim Boldorf Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung auf Basis unseres Objektexposés und der darin stehenden Bedingungen zustande. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Objektbilder:



Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Außenansicht



Außenansicht



Terrassenfläche Einliegerwohnung



Wohnzimmer Obergeschoss



Gartenansicht



Schlafzimmer Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Weitere Ansicht



Schlafzimmer Obergeschoss



Bad en suite



Bad Obergeschoss



Küche - EBK im Preis enthalten



Flur Obergeschoss

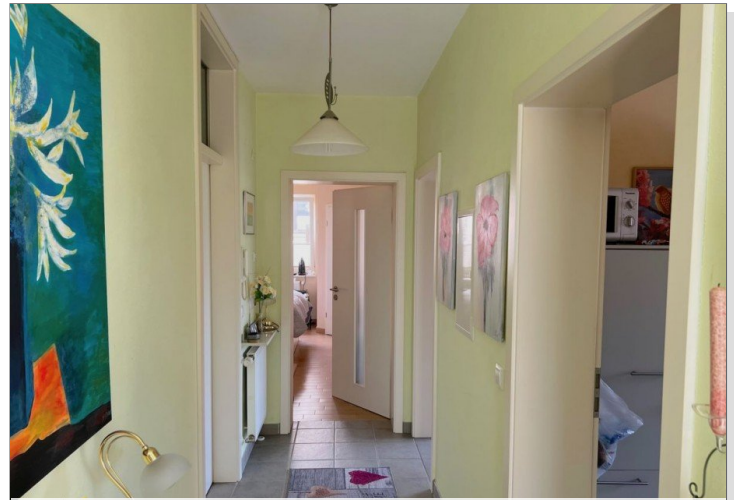
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Gäste WC Obergeschoss



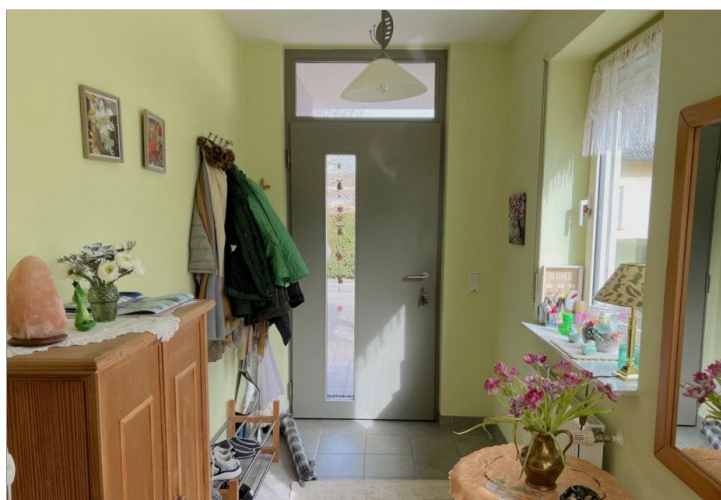
Flur Einliegerwohnung EG



Separate Eingangstür für ELW



EBK in ELW gehört der Mietpartei, nicht mitverkauft)



Eingangsbereich Einliegerwohnung EG



Wohnzimmer Einliegerwohnung EG

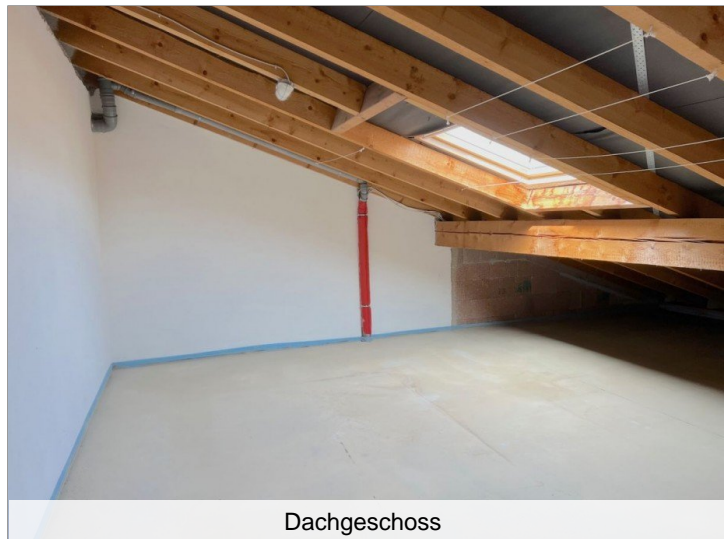
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

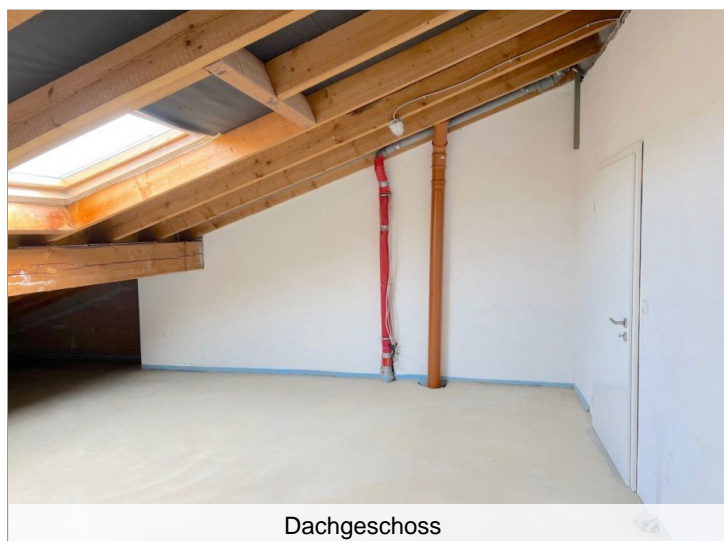
- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss

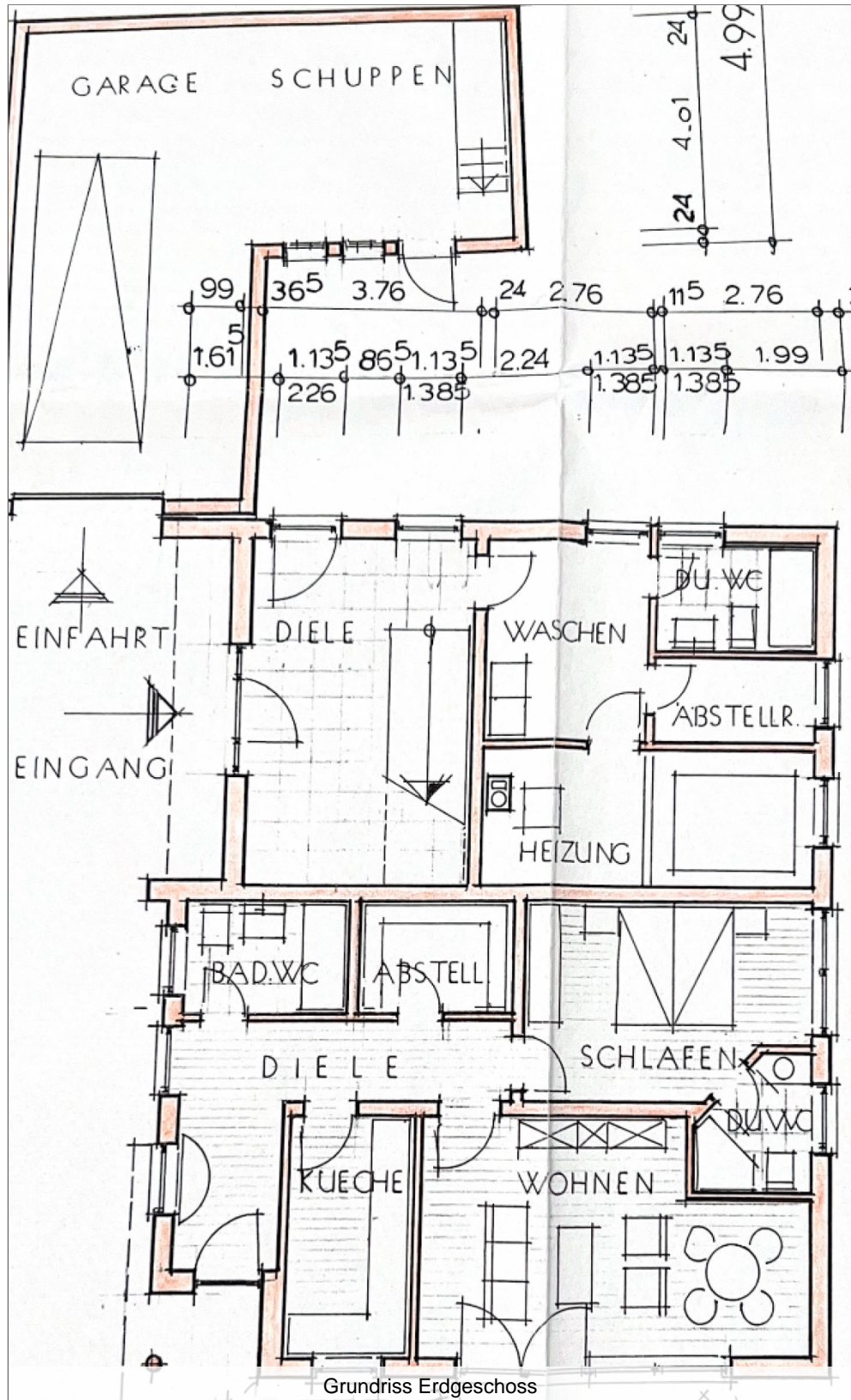


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

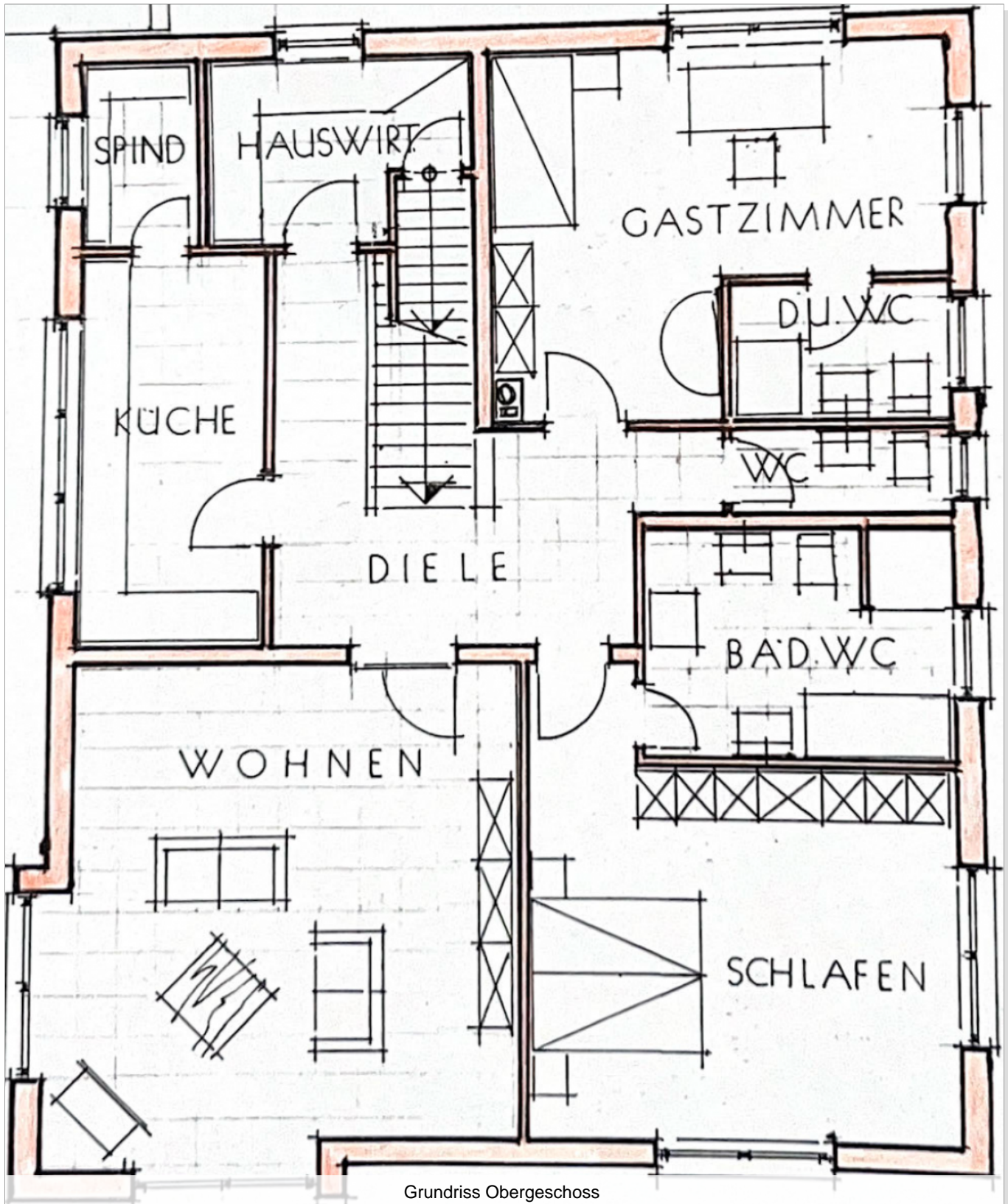
- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wittlich
- > 5 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Grundriss Obergeschoss

