

## Einfamilienhaus in Langsur-Grewenich

**Achtung Lux- Pendlers-großzügiges freistehendes Wohnhaus mit gehobener Ausstattung Nähe Wasserbillig**



Objekt-Nr. EFHGBLG122

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54308 Langsur-Grewenich  
Rheinland-Pfalz

Grundstücksfläche	893,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für den Luxemburgpendler - großzügiges freistehendes Wohnhaus mit schönem Grundstück und gehobener Ausstattung in schöner Randlage von Langsur-Grewenich

## Ausstattung

Großzügiges freistehendes Wohnhaus mit schönem Grundstück und gehobener Ausstattung in schöner Randlage von Langsur-Grewenich - Ideal für den Luxemburgpendler. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1986 errichtet. Es wurde 2016 umfassend saniert und um einen modernen Anbau über 2 Etagen erweitert. Das gesamte Objekt hat Neubaustandard. Ebenso wurde die Außenanlage aufwendig neu gestaltet. Das Objekt befindet sich in einem Top Zustand und kann ohne Renovierungen sofort bezogen werden. Es besticht durch seinen großzügigen Räume. Im Erdgeschoss befindet sich der helle großzügige Wohnraum von ca. 53 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die große erste sonnige Terrasse. Von der zentralen Diele erreichen Sie die großzügige Essküche von ca. 18 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die zweite große Terrasse mit Morgensonne, das geräumige Bad von ca. 14 m<sup>2</sup> mit Eckwanne und großer Dusche, ein Kinderzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup> sowie das Gäste-WC. Im Dachgeschoss ist das große Studio/ Kinderzimmer von ca. 33 m<sup>2</sup> vorhanden, was bei Bedarf auch in 2 Räume geteilt werden könnte. Ebenso befinden sich hier das große Schlafzimmer von ca. 26 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den Balkon und angrenzender sehr großer Ankleide von ca. 21 m<sup>2</sup>. Ein Duschbad sowie der Büro-Arbeitsplatz vervollständigen das Angebot.

Im Untergeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung bestehend aus dem Wohn/ Schlafräum von ca. 24 m<sup>2</sup> und dem Duschbad. Desweiteren sind hier die Technik, Diele und ein Abstellraum vorhanden. Das Haus wird beheizt mit einer Flüssiggasheizung. Hier hat der Eigentümer aktuell einen neuen Heizkessel bestellt. Der Gastank befindet sich im Garten.

Das Haus verfügt über eine sehr aufwendig angelegte Außenanlage mit mehreren Parkmöglichkeiten sowie einen schönen Garten.

Das Haus ist beziehbar nach Vereinbarung. Sie können ohne jegliche Renovierungen einziehen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Die Zinsen können z.B. auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Hierdurch können sich Ihre monatlichen Raten nicht verändern. Sonderzahlungen sind möglich!

Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten.

Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/wohnen/selbstnutzung.html>. Hier sind Darlehen mit einer Zinsbindung von 35 Jahren zu günstigen Zinsen sowie ein Tilgungszuschuß möglich

Lassen Sie sich beraten !

weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 2,38 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 2,38 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier, Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: [Info@scherf-immobilien.de](mailto:Info@scherf-immobilien.de)

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können ( per Post oder Email ).

## Lage

Langsur-Ortsteil Grewenich liegt in der Nähe der luxemburgischen Grenze. Den Grenzübergang Wasserbillig erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten. Die Lage von Langsur-Grewenich ist von einer malerischen Landschaft geprägt. Sie liegt eingebettet zwischen sanften Hügeln, dichten Wäldern und den Ufern der Sauer. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Bootfahren. Entlang der Sauer erstreckt sich ein beliebter Radweg, der sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern gerne genutzt wird.

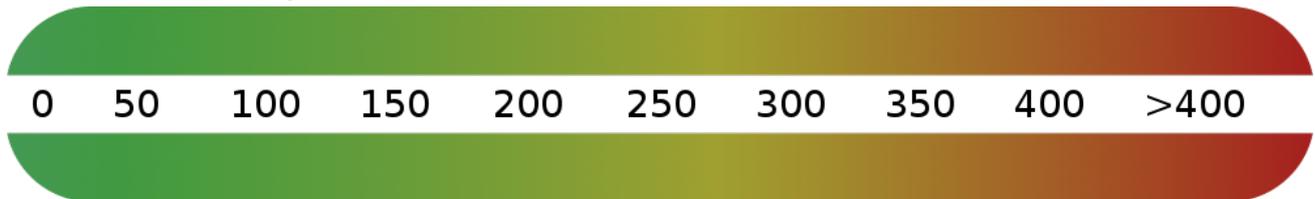
Die Gemeinde Langsur-Grewenich verfügt über verschiedene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie gute Straßenanschlüsse, die eine bequeme Mobilität in der Region ermöglichen. Die Autobahn A64, auch bekannt als Trier-Luxemburg-Autobahn, ist von Langsur-Grewenich aus gut erreichbar. Diese Autobahn bietet eine direkte Anbindung an Trier sowie an das benachbarte Luxemburg. Für Familien mit Kindern gibt es in Langsur eine Kita sowie eine Grundschule. Ebenso sind in Langsur verschiedene Einkaufsmöglichkeiten gegeben - Größere Einkäufe können in Trier durchgeführt werden.

## Courtage

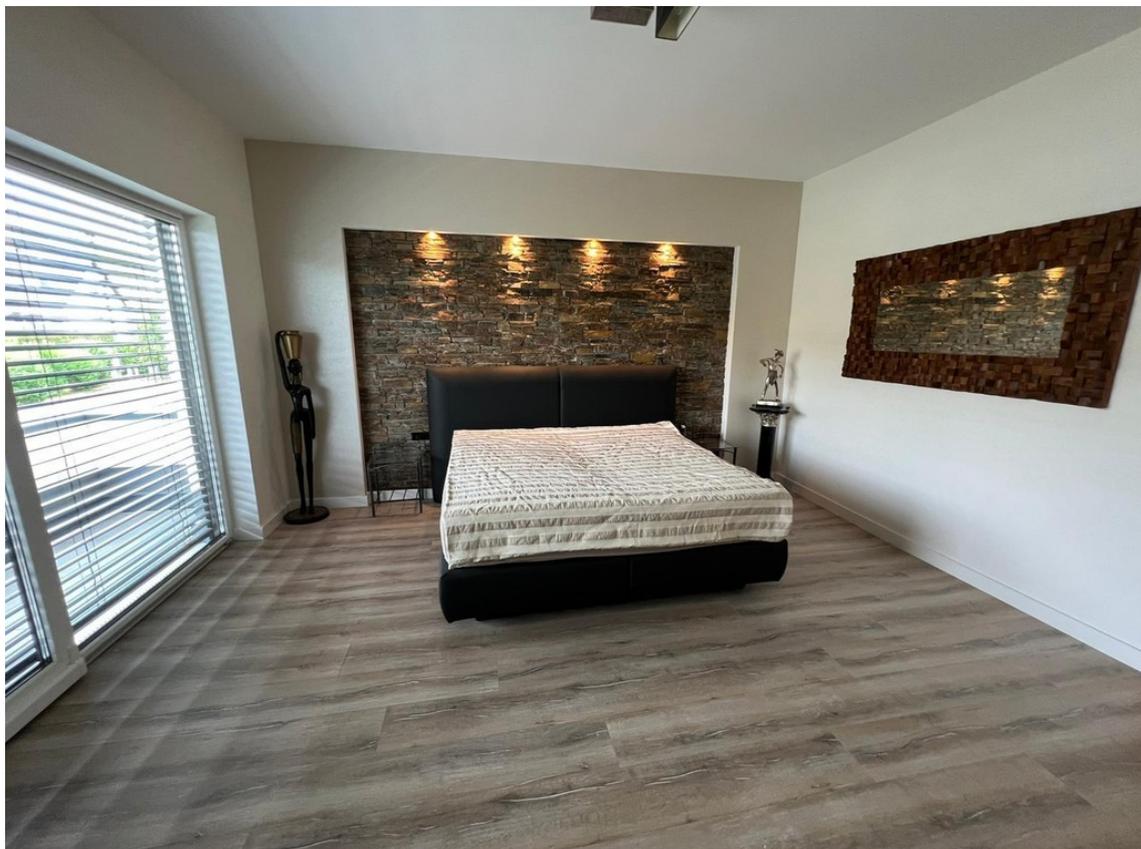
2,38 % incl. MwSt

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eltern 8

# Exposé - Galerie



P1040765



Dusche UG 2



Ankleide 3

# Exposé - Galerie



Studio 1



Studio 4



Ankleide 5

# Exposé - Galerie



P1040764



P1040766

# Exposé - Galerie



P1040767



P1040768

# Exposé - Galerie



P1040769



Wohnen 5

# Exposé - Galerie



Studio 5