

## Einfamilienhaus in Igel

**Pendler aufgepasst! Großes saniertes  
Einfamilienhaus nahe Luxemburg**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. HR000134

### Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:

Heide Rach

Telefon: 06587 992777

Mobil: 0173 1890509

54298 Igel

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1954	Zustand	Modernisiert
Grundstücksfläche	838,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Dieses im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße eines Ortsteils der Gemeinde Igel in der Nähe von Luxemburg. Es bietet viel Platz für die Familie und wurde im Jahr 2014 mit viel Liebe zum Detail saniert und fortlaufend verschönert. Das Erdgeschoss teilt sich in einen Flur inkl. Einbauschränk, ein Gäste-WC, ein Büro/Gäste-Zimmer, sowie einen hellen in L-Form angeordneten Wohn-Essbereich mit Kamin und offener Küche auf. Abstellraum und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Durch einen Hinterausgang gelangt man in den großen Garten, welcher sich auf zwei Ebenen erstreckt. Mehrere Terrassen, Grünflächen und ein eingelassener Pool laden im Sommer zum Verweilen ein. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer (davon eines mit Ankleidebereich), sowie das Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Badezimmer sowie Gäste WC verfügen über Fenster. Über eine Einschubtreppe gelangt man auf den Speicher des Hauses, welcher zusätzlich viel Stauraum bietet. Weiterhin wäre der Ausbau zu Wohnraum möglich. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über mehrere Kellerräume, die beispielsweise als Hobbyraum genutzt werden können. Dort ist ebenso die Heizungstechnik untergebracht. Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung in Verbindung mit einer Brauchwasserwärmepumpe beheizt, so dass die Ölheizung in den Sommermonaten nicht benötigt wird und die Wärmepumpe kostengünstig für Warmwasser sorgt. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befinden sich zwei große Garagen mit viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt, Fahrräder u. a.. In das Obergeschoss gelangt man über einen rückseitig gelegenen Treppenaufgang. Dort sind vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gegeben wie z.B. ein Party- oder Fitnessraum. Hier ist aber auch weiterer Wohnraum denkbar. Eine Planung für eine PV-Anlage auf der großen Dachfläche existiert bereits.

## Ausstattung

Das Haus bietet viele Räume, die in ihrer Nutzung flexibel sind. Ob als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum oder Wohnzimmer. Hier ist alles möglich. Das Haus bietet 240 Quadratmeter Wohnraum und ein Grundstück mit einer Größe von 838 Quadratmetern. Im Erdgeschoss findet man Einbauküche, Essbereich mit Kaminofen und Wohnzimmer. Ein Abstellraum und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls vorhanden. Alle Räume verfügen über Netzwerkdozen. Im Haus befinden sich vier Schlafzimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Der Garten im hinteren Bereich des Hauses verläuft über zwei Ebenen. Hier wurde ein runder Pool eingelassen. Drei Terrassen in verschiedene Himmelsrichtungen laden zum Verweilen ein. Hier sind auch Flächen zum Grillen vorhanden. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer und ein Ankleidebereich. Ein helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne findet sich ebenfalls im OG. Über eine Einschubtreppe gelangt man auf den Speicher des Hauses, welcher zusätzlich viel Stauraum bietet. Weiterhin wäre der Ausbau zu Wohnraum möglich. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über mehrere Kellerräume, die beispielsweise als Hobbyraum genutzt werden können. Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung in Verbindung mit einer Brauchwasserwärmepumpe beheizt, so dass die Ölheizung in den Sommermonaten nicht benötigt wird und die Wärmepumpe kostengünstig für Warmwasser sorgt. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befinden sich zwei große Garagen mit viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt, Fahrräder u. a.. In das Obergeschoss des Anbaus gelangt man über einen rückseitig gelegenen Treppenaufgang. Dort sind vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

gegeben wie z.B. ein Party- oder Fitnessraum. Hier ist aber auch weiterer Wohnraum denkbar. Eine Planung für eine PV-Anlage auf der großen Dachfläche existiert bereits.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heide Rach

Tel.: 06587-992777

Mobil: 0173-1890509

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

## Lage

Dieses Haus mit Geschichte befindet sich in einem Ortsteil von Igel Nahe der luxemburgischen Grenze. In östlicher Richtung findet sich die älteste Stadt Deutschlands Trier. Der Ort liegt auf der Hangterrasse eines Hochplateaus oberhalb des Tals der Mosel. Östlich der Siedlung befindet sich der Zewener Wald und nördlich der Ortslage verläuft die Bundesautobahn 64. Die bis 1974 selbstständige Gemeinde liegt oberhalb von Igel, auf einem Hochplateau. Das Dorf ist reizvoll auf einer Hangterrasse eingebettet, inmitten von Feldern,

Wald und Wiesen. Früher gehörte der Ort zum Hochgerichtsbezirk Igel und zum Territorium des Herzogtums Luxemburg. Nachdem Luxemburg 1795 an Frankreich angeschlossen war, kam die Gemeinde zur Mairie Igel im Kanton Grevenmacher. Ort und Gemarkung weisen Spuren der römischen und fränkischen Besiedlung auf. Der nordwestliche Rand der Gemarkung wird von der zum Sauerübergang von Wasserbillig führenden Römerstraße tangiert. Der Dorfrand und die Gemarkung werden von den Ruinen ehem. Bunker des Westwalls durchsetzt. Am Wegesrand findet man noch heute Wegekreuze, diese wurden vom hiesigen Heimatverein aufbereitet und instandgesetzt.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Courtage**

3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



.Flur



Flurschrank

# Exposé - Galerie



Flur



Blick Wohnz.-Essen

# Exposé - Galerie



.Wp



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Einbauküche



.Einbauküche.



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Büroraum



Treppe z. OG

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Fenster Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Blick Treppenhaus



Flur OG

# Exposé - Galerie



Raum.OG



Kinderschlafz.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer.OG



Schlafzimmer OG.

# Exposé - Galerie



Kleiderschrank



Bad OG.

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dusche OG



# Exposé - Galerie



Eingang Partyraum



.Partyraum.

# Exposé - Galerie



Partyraum.



Theke

# Exposé - Galerie



Partyraum