

### Echternacherbrück - ehem. Wohn- und Geschäftshaus - Arztpraxis, Ladengeschäft, Büro- vielseitige Nutzung möglich



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



Objekt-Nr. HS000362

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

54668 Echternacherbrück  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.658,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Sie suchen eine Immobilie in unmittelbarer Nähe zu Luxemburg, in der Sie wohnen, aber gleichzeitig auch arbeiten können ?

Das Ganze in einer reizvollen Landschaft mit viel Platz, Wald und Wiesen drumherum ?

Dann könnte dieses zweigeschossige ehemalige Wohn- und Geschäftshaus auf rd. 4.500 qm Grundfläche Ihr Interesse wecken.

Das Gebäude ist in Massivbauweise 1996 errichtet worden und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss hatte man seinerzeit ein großzügig und hell gestaltetes Ladengeschäft mit großen Fenstern zur Präsentation der Waren eingerichtet, das von der Straßenseite aus direkt betreten werden konnte.

Diese Ebene wurde mit einbruchsischerem Fensterglas und schmiedeeisernen Gittern gesichert.

Nach Aufgabe des Geschäftsbetriebes wurde dieser Bereich umfunktioniert und ist heute als Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad vermietet.

Eine erneute gewerbliche Nutzung als Ladengeschäft, Büro, Arztpraxis oder als Atelier ist jederzeit möglich.

Einige Stellplätze vor dem Gebäude sind als Kundenparkplätze nutzbar.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, ebenfalls zwei Zimmer, Küche, Bad, die derzeit ebenfalls vermietet ist.

Sie kann problemlos zu einer Maisonettewohnung ausgebaut werden um die Wohnfläche zu vergrößern.

Derzeit verfügen beide Wohnungen über jeweils ca. 65qm Wohnfläche.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes weicht im Erdgeschoss ein wenig von herkömmlichen Wohn- oder Geschäftshäusern ab.

Das Erdgeschoss wurde speziell gegen Einbruch gesichert und bietet daher Nutzungsmöglichkeiten, die bei anderen Immobilien erst mit viel Aufwand und entsprechenden Kosten hergestellt werden müßten.

Das Haus ist nicht unterkellert und bietet im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von ca. 50 qm.

Derzeit dient sie als Mietwohnung- Bad und Küche mit Einbauküche sind vorhanden.

Die Elektro- und Wasserinstallation ist auf dem neuesten Stand, die Öl-Zentralheizungsanlage wurde im vergangenen Jahr komplett erneuert.

Ein zweiter Kaminzug ermöglicht Kaminöfen als zusätzlich Heizquelle.

Die Fenster im EG sind aus Kunststoff, doppelt verglast mit einbruchsischerem Glas und Rollläden ausgestattet. Die Außentüren sind z.T. aus Holz bzw. Kunststoff, die Fenster im OG sind ebenfalls aus Kunststoff.

Die Innenwände sind einfach tapeziert bzw. gestrichen, die Böden durchweg gefliest.

Die OG Wohnung verfügt über einen Balkon, die EG Wohnung über eine Terrasse.

Sat-TV und schnelles Internet sind vorhanden.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Einbauküche, 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:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

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

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

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

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://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>

-----

## ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Lage

Das Haus steht am Rande der Eifelgemeinde Echternacherbrück, einer Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Südeifel im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz.

Der Ort erstreckt sich entlang des deutsch-luxemburgischen Grenzflüßchens Sauer auf deutscher Seite und ist über eine Brücke mit der luxemburgischen Kleinstadt Echternach verbunden.

Echternacherbrück zählt heute rd. 1100 Einwohner und war früher von der Landwirtschaft geprägt.

Heute profitiert die Region einerseits vom stetig wachsenden Tourismus und andererseits von der Wirtschaftskraft Luxemburgs.

Viele Menschen der Region verdienen ihr Geld heute in Luxemburg und tragen so zur Entwicklung der Eifelregion bei.

Echternacherbrück selbst bietet nur wenige Einkaufsmöglichkeiten, aber ein Norma Markt mit Bäckerei sorgt für das Grundsortiment.

Die Versorgung mit den sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt im nahen Irrel, wo sich auch eine Kita, sowie die Grundschule bzw. Grundschule Plus befinden oder in Bollendorf, aber dafür kann die Gemeinde mit einem Freibad aufwarten.

Geschäfte wie Bäckereien oder Metzgereien, Dienstleister wie Frisöre oder Kosmetikstudios finden sich in den Nachbargemeinden ebenso wie Bankstützpunkte, Handwerks- und andere Gewerbetriebe oder ein Gesundheitszentrum, Apotheke, Zahnarzt und div. Pflegeeinrichtungen.

Ein sehr gut aufgestellter Tourismussektor mit Gastronomie und Hotels, Restaurants und Pensionen sowie etlichen Freizeiteinrichtungen bis hin zu Campingplätzen, bieten rund ums Jahr Abwechslung und Unterhaltung. Hierfür sogen auch die örtlichen Vereine mit ihren vielen Angeboten übers Jahr.

Echternacherbrück, eingebettet in das landschaftlich sehr reizvolle Sauerthal, sowie seine unmittelbare Nähe zu Echternach in Luxemburg oder Bitburg ( 29 Km) machen ihn zu einem begehrten Wohnort.

Selbst bis Trier sind es nur knappe 30 Km und bis Luxemburg Stadt ca. 40Km

Herzlich willkommen in Echternacherbrück in der Südeifel.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Kueche neu EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Stellplaetze



Duschbad DG