

Einfamilienhaus in Ayl

**.. Eine besondere Immobilie --
gepflegtes EFH mit sep.
Einliegerwohnung in TOP Lage von Ayl/
Saar**



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. HS000384

Einfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

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

54441 Ayl
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.074,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	303,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 23.01.2025
- gültig bis: 23.01.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 109,9 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Elektro
- Baujahr: 1979

Sie suchen ein größeres Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung, das Ganze umgeben von einer gepflegten Grünanlage, dazu eine der besten Lagen des Ortes mit herrlicher Aussicht über das Saartal bis hinüber nach Biebelhausen und Ockfen ?

Dann sind Sie hier vielleicht am richtigen Ort.

2074 qm Grund und Boden gehören zu dieser Immobilie, weitere 5.000 qm angrenzendes Wiesengelände könnten Sie bei Bedarf dazu erwerben.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss bietet rd. 140 qm und die Einliegerwohnung im Souterrain weitere 85 qm Wohnfläche.

Hinzu kommen 5 Garagenplätze sowie einige Außenstellplätze, Gartenhaus und Schuppen. Alles in allem rd. 300 qm Wohn- und Nutzfläche

Das Haus wurde 1979 in Massivbauweise in einen leicht abfallenden Hang hinein errichtet. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen außen herum führenden und leicht ansteigenden Weg zur Rückseite des Hauses mit Hoffläche und Garagen. Der Zugang von der Ortsstraße erfolgt über eine lange, flachlaufende Treppe, die zu den seitlichen Hauseingängen führt.

Im Souterrain befindet sich die Einliegerwohnung. Sie bildet eine eigene Einheit, die problemlos als Miet- oder Ferienwohnung genutzt werden kann, mit Diele, Gäste WC, Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmern und Loggia.

Eine Verbindungstür in der Diele führt zum Kellerbereich der Erdgeschosswohnung, und von dort über die Haustreppe in die Diele der Hauptwohnung,

So ist es möglich beide Wohnungen zusammen oder getrennt zu nutzen.

Im Erdgeschoss dann die Hauptwohnung.

Von der Diele mit Gäste WC gelangen Sie ebenerdig in alle Räume. Eine große Wohnküche, ein daneben liegender Hauswirtschaftsraum mit Vorratslager, ein üppig dimensioniertes Wohnzimmer mit Kaminecke und davor liegendem, großen Balkon bilden den Wohnbereich.

Im rückwertigen Teil befindet sich der separate Schlafbereich mit zwei Schlafräumen (eins davon mit Zugang zum Balkon) und einem modernen, großen Badezimmer. Große Fensterflächen in allen Räumen sorgen für ein helles, großzügiges Ambiente.

Herzlich willkommen.

Ausstattung

Dementsprechend wurde auch die Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht und ist in tadellosem Zustand.

Im Wohnbereich sind die Wände verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, die Böden überwiegend mit Steinplatten bzw. Fliesen ausgelegt, im Schlafbereich mit Laminat bzw. Dielen.

Die Bäder sind gefliest und mit Dusche, Wanne und Toilette, sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

Auch die Decken sind überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet oder verputzt und mit Zierbalken versehen (Wohnzimmer).

Die Fenster sind hochwertig - innen aus Holz, außen aus Aluminium, doppelt verglast und teilweise durch elektrisch betriebene Rollläden geschützt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Elektroheizung, die das Wasser eines ca. 2.600 ltr. fassenden Tanks erwärmt, das dann in das System eingespeist wird. In Verbindung mit der PV Anlage auf dem Dach eine preisgünstige Beheizung.

Zusätzlich bilden ein Kachelofen in der Hauptwohnung - der mit dem System der zentralen Heizungsanlage gekoppelt ist -, sowie ein Kaminofen in der Einliegerwohnung, zusätzliche Wärmequellen.

Sat-TV und schnelles Internet verbinden -sie mit dem Rest der Welt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten in den einzelnen Wohnungen:

Hauptwohnung EG:

Diele /Flur

1 großes Wohnzimmer mit davor liegendem Balkon

1 Wohnküche

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer

1 Gäste WC

HWR ,Vorratsraum

Terrasse

Souterrain/ Einliegerwohnung:

Diele/ Flur

1 Gäste WC
1 Arbeitszimmer od. 2. Schlafzimmer
1 Küche mit Einbauküche
1 Wohnzimmer mit davor liegender Loggia
1 Schlafzimmer
1 Badezimmer

Außen:

4 Garagenplätze

große Hoffläche

Grünanlage mit Nutzgarten, Gartenhaus und Schuppen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, 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:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

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

Der Standort des herrlichen Anwesens ist eine der Top Lagen von Ayl an der Saar, dem durch seine Weinlage "Ayler Kupp" weltberühmten Weinort an der unteren Saar.

Der ca. 1.600 Einwohner zählende Ort liegt in einem Seitental der unteren Saar und gehört zur Verbandsgemeinde Saarburg-Kell im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland Pfalz.

Die Gemeinde verfügt heute - wie so viele Orte dieser Größe -, über keinerlei Versorgungseinrichtungen mehr, ist also ein "Wohnort" mit div. hier ansässigen Dienstleistern, Handwerks- und Gewerbebetrieben, sowie etlichen Weinbaubetrieben mit Straußwirtschaften oder einer kleinen aber feinen Gastronomieszene.

Einige der berühmtesten Weingüter Deutschlands befinden sich in der näheren Umgebung: z.B. - das Weingut "Egon Müller" oder das Weingut von Günter Jauch "von Othegraven", zeugen von der Bedeutung der Region "untere Saar" in der Welt der Weine.

Aber nicht alles dreht sich um den Wein.

Etliche Vereine im Ort bieten übers Jahr kulturelle Veranstaltungen, Unterhaltung, sowie viele weitere Betätigungsfelder und ermöglichen so, den Kontakt zu den Menschen des Ortes zu finden.

Sport- und Freizeiteinrichtungen wie das Saarburger Freibad oder der Ferienpark Warsberg mit seinen touristischen Angeboten, bieten weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Eine Kita befindet sich im Ortszentrum, die schulischen Einrichtungen - von der Grundschule bis zum Gymnasium - befinden sich im nur 4 Km entfernten Saarburg .

In Saarburg stehen auch alle medizinischen Einrichtungen bereit. Von der Arztpraxis über Apotheken bis zum Krankenhaus.

Auch die Verwaltung sowie eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Gewerbe- und Handwerksbetrieben haben sich hier niedergelassen.

Mit dem Auto benötigen Sie bis ins Oberzentrum Trier - ca. 20, bis nach Konz ca. 15 und bis zur luxemburgische Grenze vs. 20 Minuten und gut ausgebaute Radwege oder der ÖPNV verbinden die Orte an der Saar auch ohne Auto miteinander.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

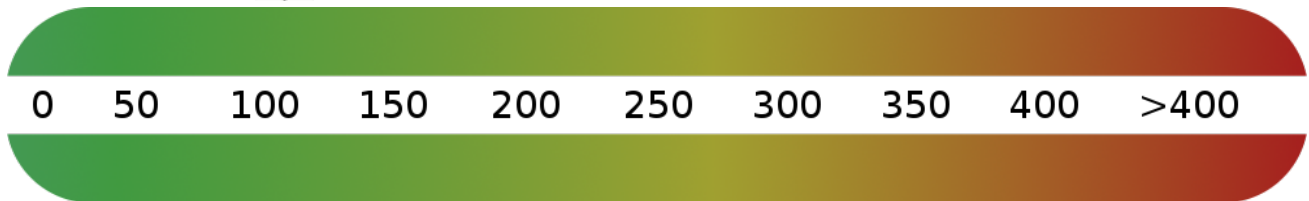
Courtage

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



FB3 Diele-Eingang

Exposé - Galerie



FB3-1 Gäste WC



FB3-3 Flur EG



FB4 Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



FB3-4 HWR EG



FB9-2 Bad

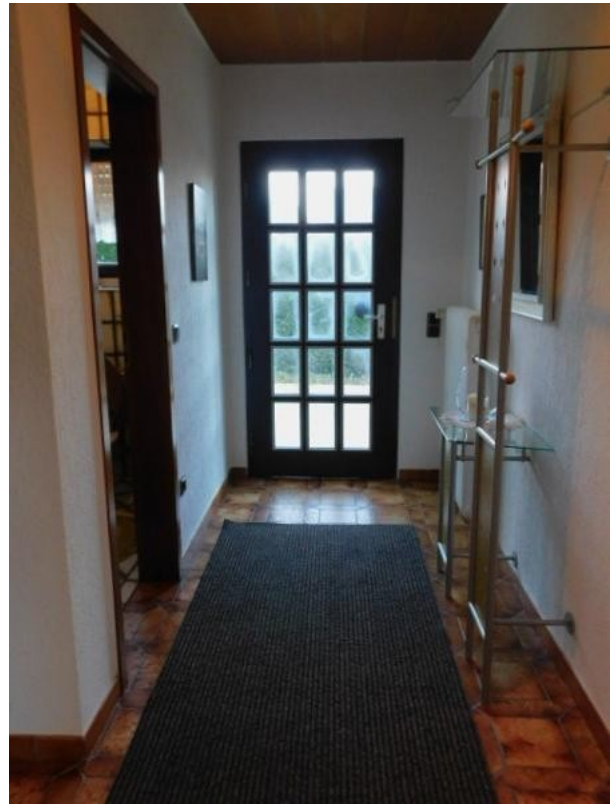


FB4-1 Wohnzimmer mit Kachelofe

Exposé - Galerie



FB13-1 Balkon



FB20 Flur ELW



FB4-3 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



FB5 Küche EG



FB6 Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



FB8 Schlafzimmer 2



FB9 Bad EG

Exposé - Galerie



FB9-1 Bad



FB14 Terrasse EG

Exposé - Galerie



FB21 Wohnzimmer ELW



FB21-1 Wohnzimmer ELW

Exposé - Galerie



FB22 Schlafzimmer 1 ELW



FB23-1 Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



FB24 Küche ELW



FB25 Bad ELW

Exposé - Galerie



FB25-1 Bad ELW



FB25-2 Bad ELW

Exposé - Galerie



FB26 HWR Einliegerwohnung



FB27-1 Loggia ELW

Exposé - Galerie



FB30 Aussicht ins Saartal



FB31-1 angr. Nutzgarten mit Ga

Exposé - Galerie



FB32 Hausdach mit PV Anlage



FB33 Eingangsbereich ELW mit Z

Exposé - Galerie



FB40 Zufahrt mit Garagen



FB41 Garage

Exposé - Galerie



FB20-1 Diele Gäste WC