

Exposé

Bauernhaus in Wawern

ehem. Weingut Nähe Luxemburg Trier/Saarburg



Objekt-Nr. OM-274032

Bauernhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Thomas Birkner u. Stephanie Wacht

54441 Wawern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1897	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	500,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Umgeben von Weinbergen Wäldern und Weiden, nahe der Saar befindet sich dieses ganz besondere Anwesen, ein ehemaliges Weingut auf einem großen, wunderschönen Grundstück in Ortsrandlage. Der mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail angelegte ca. 3.800 qm große eingefriedete Rosengarten ist vom Süden aus uneinsehbar und gewährt dennoch einen phantastischen, unverbaubaren Fernblick in die traumhafte umgebende Landschaft. Zum Grundstück gehören ferner zwei angrenzende Brachflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.600 qm. Denkbare Nutzungen beziehen sich hier auf die Haltung von z. B. Pferden und/oder den Anbau von Pflanzen.

Das Gebäude, bestehend aus Wohnhaus und Scheune mit großzügigen Nutzflächen für Lager, Fahrzeugabstellplätzen und Betrieb wurde über die vielen Jahre seines Bestands sorgsam gepflegt und instandgehalten. Größere Investitionen beziehen sich auf die Erneuerung der elektrischen Anlagen, die Sicherungseinrichtungen einschließlich hochwertiger Alarmanlage und Türkamera, die relativ großen Fenster mit 2-facher wärmedämmender Isolierverglasung, die robuste Hybrid-Heizungsanlage, die sich sowohl mit Öl als auch mit Holz betreiben lässt, eine Indoorsauna ... Vieles befindet sich noch im Originalzustand, etwa die Stuckdecken im oberen Wohnbereich, die Holzfußböden, die massiven Türen.... Durch die historische Bauweise mit relativ starken Steinwänden bleibt es im Haus auch in den heißesten Sommertagen angenehm kühl. Durch die vielen großen Fenster ist es in fast allen Räumen taghell. Im Gewölbe-Weinkeller halten sich noch immer erlesene Weine aus dem letzten Jahrhundert.

Im Einzelnen: Das Erdgeschoss teilt sich in Büro, Bibliothek/Musikzimmer, Bad, sowie Wohnküche mit 2 Wirtschaftsräumen. Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer und 2 Gästezimmer. Der Keller besteht aus insgesamt 6 Räumen einschließlich Sauna und Bad, Vorratskeller, Weinkeller, tiefer Keller, Waschkeller und Heizungsraum. In der angrenzenden Hauptscheune könnte ein mittelgroßes Wohnmobil > 3 m Höhe/7 m Länge bequem eingestellt werden. Weitere Nutzflächen sind in größerem Umfang vorhanden; neben einem 2-geteilten ehemaligen Pferdestall gibt es noch eine Werkstatt sowie eine sehr geräumige hohe Garage. Eine weitere Garage befindet sich außerhalb der Scheune auf dem Grundstück.

Eventuellen Umbau-, Anbau- und Ausbaumöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt, zumal das Anwesen nicht unter Denkmalschutz steht. Auch könnte ein etwa 700 qm großes, erschlossenes Baugrundstück vom Hauptgrundstück abgeteilt werden.

Größere Sanierungen/Modernisierungen wurden in den Jahren 2013 bis 2016 durchgeführt. Unterlagen hierzu liegen detailliert vor.

Ausstattung

- Gesamt-Grundstücksgröße ca. 9.000 qm, davon ca. 3.800 eingefriedet und als Garten angelegt
- Ruhige Lage
- Baugrundstück (Baulücke) ca. 700 qm abteilbar
- Gewächshaus mit Echtverglasung (englischer Stil)
- 2 Garagen voll elektrifiziert (Starkstromanschlüsse zusätzlich vorhanden)
- 4 zusätzliche Außenabstellplätze für Pkw
- Stellplatz für Wohnmobil in der Hauptscheune möglich
- Böden Holz (z. T. Fischgrät-Parkett), Fliesen
- Große Fenster im gesamten Wohnbereich mit Doppel-Isolierverglasung
- Alarmanlage mit Türkamera
- Sehr gepflegter Zustand sämtlicher Räume sowie Außenbereich
- Sauna mit angrenzendem Bad

- Großzügige Neben-/Nutzflächen
- Gewölbe-Weinkeller
- Räucherammer auf dem Speicher
- Alter intakter Brotbackofen im Kellerbereich
- Hybrid-Heizanlage für wahlweise Öl/Feststoff (Holz)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis vorh.

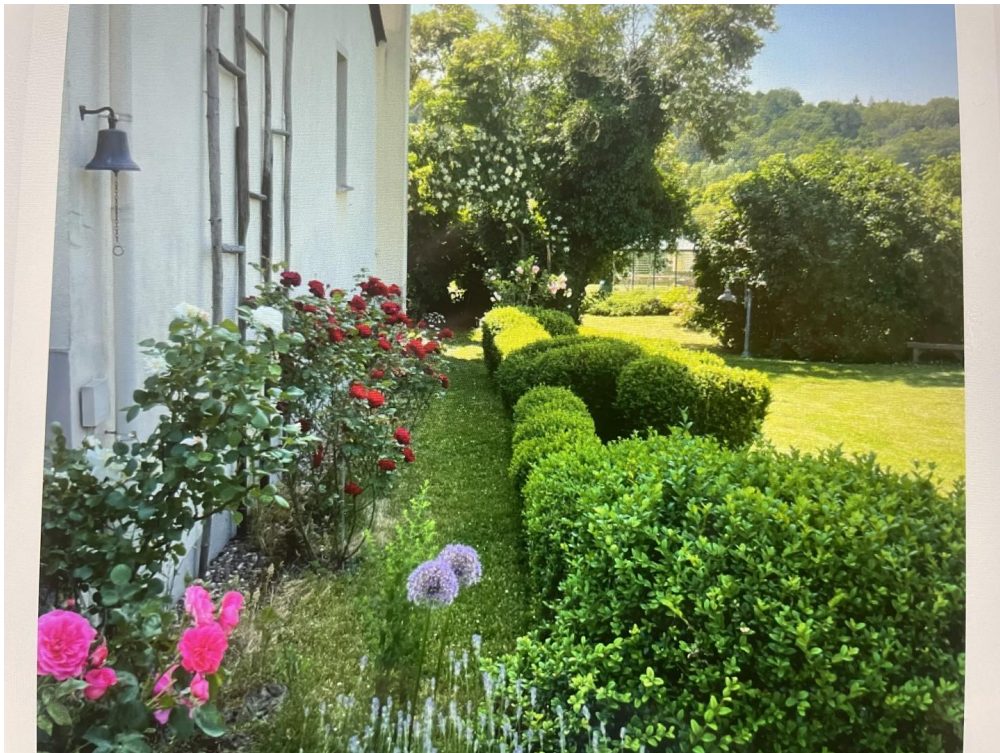
Lage

Die Gemeinde Wawern, ein historisch gewachsener Winzerort an der Saar mit etwa 600 Einwohnern, liegt ruhig und naturnah zwischen Konz und Saarburg im Landkreis Trier-Saarburg/Rheinlandpfalz, ca. 8 km Luftlinie von der luxemburgischen Grenze (Mosel) entfernt. Touristisch ist die gesamte Region sehr attraktiv - mit zahlreichen Wander- und Radwegen, Bergen und Wäldern, Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen. Die benachbarten Kreisstädte Konz und Saarburg mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken Einkaufszentren... sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Zentrum der Stadt Trier (13 km Luftlinie) kann mit dem Auto in 20 Minuten erreicht werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Garten, West



Garten, Fernblick Südseite

Exposé - Galerie



Garten, Südfront



Gebäude, Südterrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

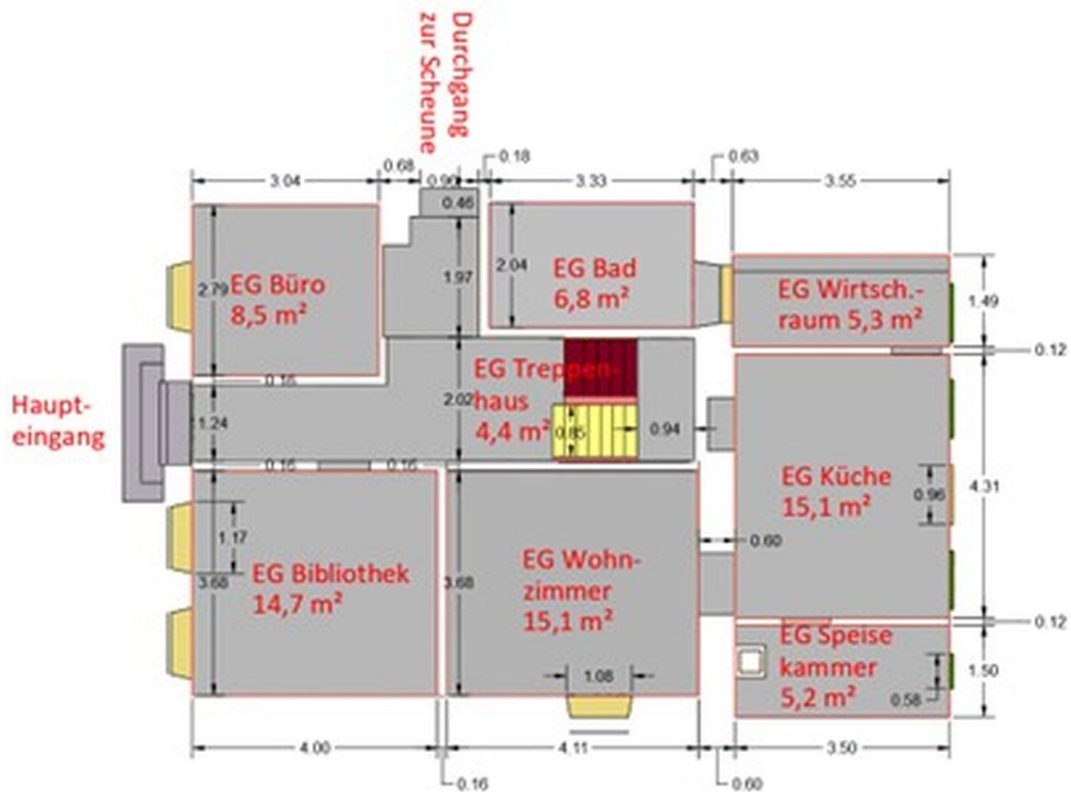


Exposé - Grundrisse

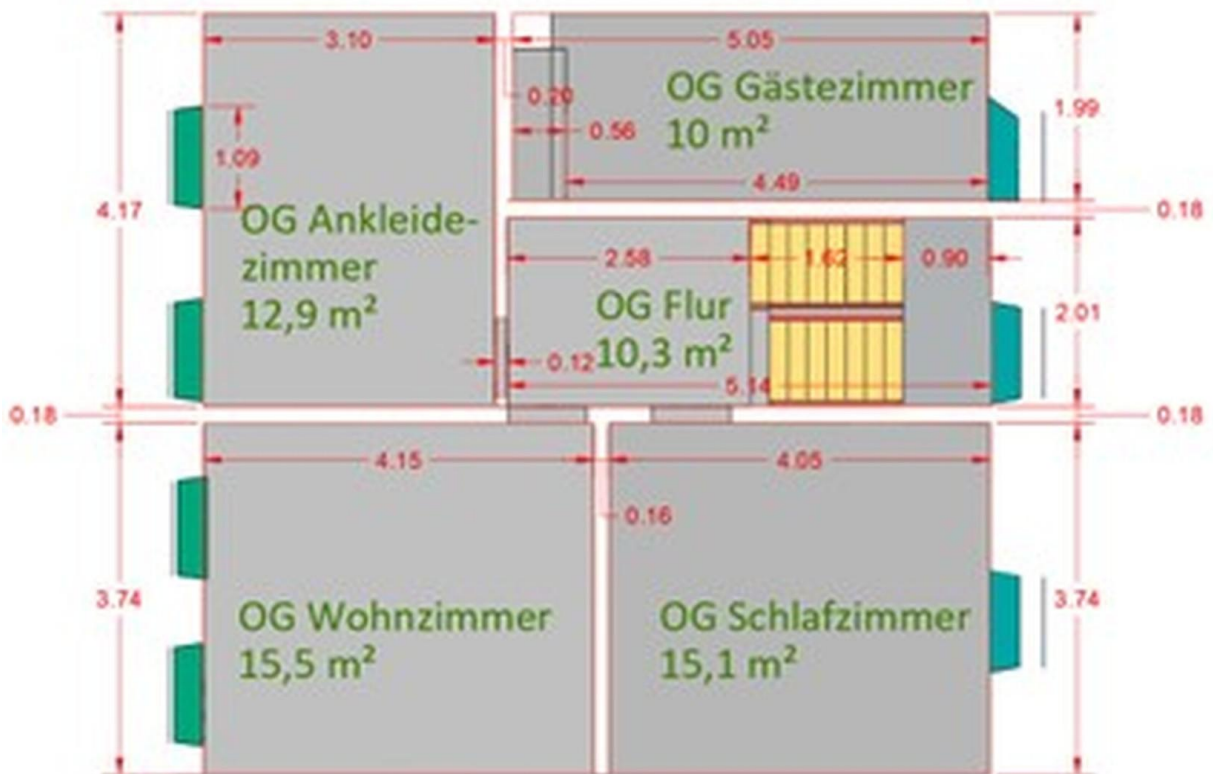


Stromzählerkasten (neu)

Exposé - Grundrisse

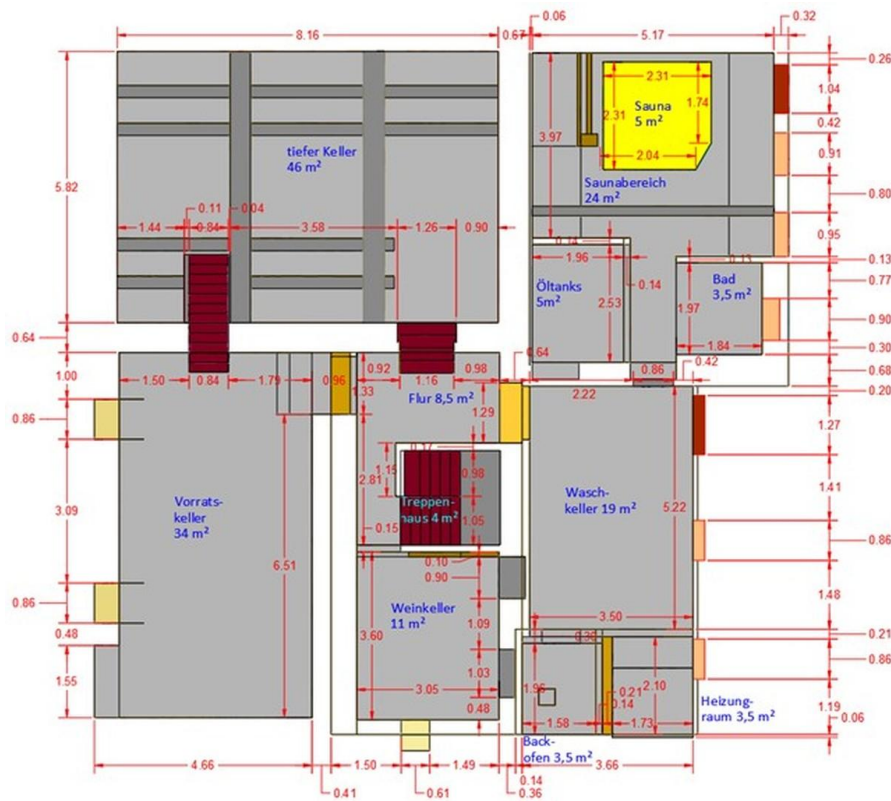


EG

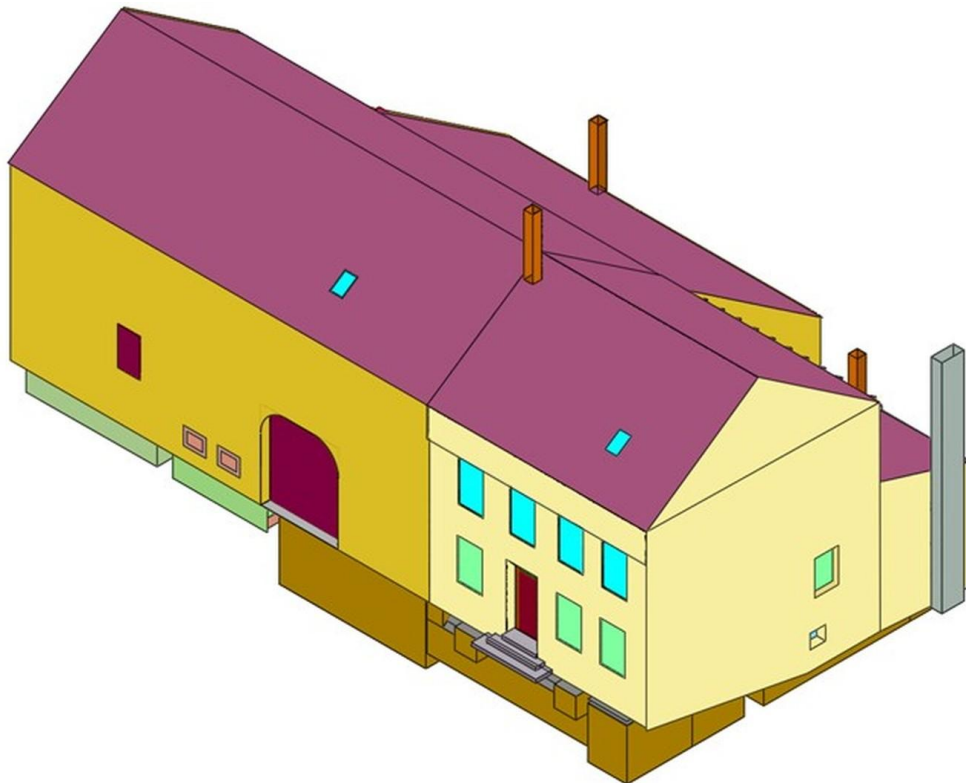


OG

Exposé - Grundrisse



KG



Iso-Ansicht West

The floor plan shows a house with the following areas and dimensions:

- Holzboden erhöht 19 m²** (Elevated wooden floor, 19 m²)
- Podest hinten (erhöhter Bereich) über Garage 41,5 m²** (Rear terrace (elevated area) over garage, 41.5 m²)
- Podest (erhöhter Bereich) 34,5 m²** (Terrace (elevated area), 34.5 m²)
- Holzboden erhöht 17,5 m²** (Elevated wooden floor, 17.5 m²)
- Hauptscheune (Geländeneiveau) 51,5 m²** (Main barn (ground level), 51.5 m²)
- Holzboden erhöht 25,5 m²** (Elevated wooden floor, 25.5 m²)
- Oberer Bereich 64 m²** (Upper area, 64 m²)

Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The overall dimensions of the plot are 16.64 m by 12.40 m.

The floor plan shows a building with the following areas and dimensions:

- Garage:** 40 m², located at the top of the plan.
- Perdestall Nord:** 32 m², located in the middle left section.
- Perdestall Süd:** 16 m², located in the middle right section.
- Werkstatt:** 7 m², located on the far right.
- Treppe zur Scheune:** A staircase is indicated between the Perdestall Nord and Süd sections.

Key dimensions include overall widths of 8.85m and 8.22m, and various room widths and heights such as 4.56m, 4.08m, 3.90m, 4.77m, and 4.45m. Smaller internal dimensions and offsets are also provided for each section.

Seite 16/16