

# Exposé

## Villa in Alf

### Wald Villa mit 7 Ferienwohnung und Evenlocation



Objekt-Nr. OM-293584

**Villa**

Verkauf: **739.000 €**

56859 Alf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1840	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.239,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	19,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wald Villa Üssbach, ein prächtiges Anwesen, das zwischen 1840 und 1860 erbaut wurde, steht nun zum Verkauf und bietet eine einzigartige Gelegenheit, in eine Welt zeitloser Eleganz und modernen Komforts einzutauchen. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 3.239 m<sup>2</sup> und einer idyllischen Lage direkt am Waldrand mit einem parkähnlichen Garten mit Bachlauf, ist dieses Anwesen ein wahres Juwel der Natur.

Highlights:

- **Kernsanierung:** Zwischen den Jahren 2012 und 2016 wurde die gesamte Wald Villa Üssbach einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, um modernsten Wohnkomfort zu bieten.

- **Moderne Ausstattung:** Eine komplett neue Gas-Zentralheizungsanlage, doppelt verglaste Kunststoff-Fenster sowie erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen und eine elektrische Anlage auf dem neuesten Stand bieten höchsten Wohnstandard.

- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:** Die Villa bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, darunter eine 140 m<sup>2</sup> große Betreiberwohnung mit Terrasse im Erdgeschoss, 7 modern eingerichtete Ferienappartements und eine Eventlocation, die für verschiedene Feiern genutzt werden kann.

- **Investmentpotenzial:** Mit der Möglichkeit, das Anwesen als großzügiges Mehrgenerationenhaus zu nutzen, in Eigentumswohnungen aufzuteilen oder Einheiten mit wenig Aufwand zu größeren Wohnungen zusammenzulegen, bietet die Wald Villa Üssbach ein attraktives Investmentpotenzial.

- **Wirtschaftliche Perspektiven:** Durch die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die idyllische Lage können mehr als 100.000 Euro Jahresumsatz generiert werden.

Mit seiner repräsentativen Ausstrahlung, den modernen Annehmlichkeiten und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist die Wald Villa Üssbach ein einzigartiges Angebot für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere schätzen. Erleben Sie den Luxus und die Schönheit dieser historischen Immobilie und verwirklichen Sie Ihre Wohn- und Geschäftsträume inmitten der Natur.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Alf an der Mosel, eingebettet in die malerische Natur des Landkreises Cochem-Zell und der Verbandsgemeinde Zell (Mosel), bietet ein friedliches und idyllisches Lebensumfeld für seine etwa 800 Einwohner. Das von uns angebotene Anwesen befindet sich nur etwa 3 Autominuten außerhalb des Ortskerns von Alf, wo Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie eine Bäckerei, eine Post, eine Apotheke, Gastronomie und einen Wochenmarkt finden.

Das Anwesen liegt zudem direkt am in Planung befindlichen Fahrradweg Eifel/Mosel von Bad Bertrich aus. Diese Lage ermöglicht es Ihnen, zwischen der reizvollen Vulkaneifel und dem Fluss Mosel zu leben und Ihre Freizeit in vollen Zügen zu genießen. Alf besticht durch seine natürliche Schönheit, sein Wellnessangebot, die vielfältige Gastronomie und die spürbare Lebensfreude seiner Bewohner.

Der benachbarte Kurort Bad Bertrich ist überregional bekannt für seine Therme, verschiedene Kliniken und war während der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 das Trainingslager der Schweizer Nationalmannschaft. In Alf selbst finden Sie gemütliche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Größere Einkäufe erledigen Sie bequem in den umliegenden Städten wie Bullay, Lutzerath, Zell, Wittlich, Daun oder Ulmen.

Für Familien bietet Alf einen örtlichen Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Zell zu finden. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Hasborn, von wo aus Sie bequem nach Trier und Luxemburg gelangen. Für Reisen in Richtung Koblenz, Rhein-Main-Gebiet, Köln oder Bonn empfiehlt sich die Nutzung der Autobahnzufahrten in Ulmen oder Laubach. Der Flughafen Hahn ist nur etwa 40 Autominuten entfernt, was eine bequeme Anbindung an nationale und internationale Reiseziele gewährleistet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	184,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Betreiberwohnung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Betreiberwohnung Wohnzimmer



Betreiberwohnung Bad

# Exposé - Galerie



Betreiberwohnung Bad



Betreiberwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Brücke Zufahrt



Appartement Wohnraum

# Exposé - Galerie



Appartement Wohnraum



Wald Villa Üssbach Garten

# Exposé - Galerie



Appartement Küche



Appartement Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wald Villa Üssbach Garten



Appartement Bad

# Exposé - Galerie



Appartement Balkon



Wald Villa Üssbach Garten