

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bernkastel-Kues

**Großzügiges Familienhaus mit ELW, Wintergarten und Doppelgrundstück - Fantastischer Stadtblick**



Objekt-Nr. OM-397553

### Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

54470 Bernkastel-Kues  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.442,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	11,50	Garagen	1
Wohnfläche	316,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In bevorzugter Höhenlage von Kues gelegen, bietet dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem Doppelgrundstück mit ca. 1.442 m<sup>2</sup> ein Wohndomizil erster Qualität.

Fern von der Straße mit fantastischem Ausblick über die Stadt Bernkastel und auf die Burg Landshut, erschließt sich hier ein Rückzugsort für höchste Ansprüche.

Großzügigkeit und ein durchdachtes Raumkonzept prägen dieses massiv erbaute Haus mit Baujahr 1965. Der perfekt gegliederte Grundriss umfasst ca. 316 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen. Davon entfallen ca. 65 m<sup>2</sup> auf eine Einliegerwohnung.

Über einen barrierefreien Eingang gelangt man in ein repräsentatives Entrée mit Luftraum. Dieses führt in einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und einer separaten Küche mit Speis. Eine wunderbare Erweiterung des Wohnens bildet der Zugang zu einem großen, überdachten Balkon mit Außenkamin und einem hellen, beheizbaren Wintergarten mit gemütlichem Sitzbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für Helligkeit. Das Highlight ist der unverbaute Blick über die Stadt Bernkastel. Ein weiteres Zimmer für Büro oder erweiterte Garderobe und ein Gäste-WC komplettieren diese Wohnebene.

Eine schön geschwungene Steintreppe führt zu den drei geräumigen Schlafräumen nebst Bad und zwei kleineren Zimmern im Dachgeschoss.

Die gleiche Steintreppe führt Sie zur Wohnebene im Untergeschoss mit Zugang zum nach Süden ausgerichteten Garten und zu den großen Terrassen. Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die separate Einliegerwohnung; erreichbar sowohl vom Haus als auch mit eigenem Eingang an der Hausseite. Sie eignet sich hervorragend für Gäste, erwachsene Familienmitglieder, Au-Pairs, Pflegekräfte oder als Ferienwohnung - und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene Technikräume und ein Zimmer mit Zugang zur Terrasse, welches als Sommerküche oder Fitnessraum genutzt werden kann.

Das großzügige Doppelgrundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten - ob als hochwertig angelegter Garten, familienfreundliche Spielfläche oder Rückzugsort. Aufgrund seiner Größe von 1.442 m<sup>2</sup> besteht zudem Potenzial für eine Grundstücksteilung oder zusätzliche Bebauung, was die Immobilie auch für Kapitalanleger oder Familien mit Ausbauplänen besonders interessant macht.

Gestalterisch bietet diese Liegenschaft zahlreiche Perspektiven: Ob stilvolle Modernisierung oder wertbeständige Weiterentwicklung im Einklang mit dem bestehenden Hausstil - es bietet eine solide architektonische Basis für individuelle Konzepte.

Eine Garage und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Die Immobilie ist geräumt und bereit für eine Übergabe mit sofortiger Nutzung.

Eckdaten zum Haus:

- \* Wohnfläche ca. 316 m<sup>2</sup> + ca. 100 m<sup>2</sup> Terrasse
- \* Einliegerwohnung
- \* Grundstück 1.442 m<sup>2</sup>
- \* Ausrichtung Garten nach Süd/Westen
- \* Unverbauter, traumhafter Stadt- / Burgblick
- \* Bevorzugte, ruhige Höhenlage
- \* Barrierefreier Zugang ins Haus
- \* 1994 Größere Umbaumaßnahmen

\* Energieversorgung: Öl-Brennwertheizung 2009

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Doppelstadt Bernkastel-Kues, die "Stadt der Rebe und des Weines", befindet sich im Zentrum der Mittelmosel.

Die malerische Altstadt Bernkastels voller Geschichte und Kultur lädt mit ihren Fachwerkhäusern des Mittelalters und Sehenswürdigkeiten wie dem historischen Marktplatz oder der Burgruine Landshut zum Flanieren und Erkunden ein. Bernkastel-Kues ist berühmt für seine erstklassigen Weinlagen, welche zu den ältesten Deutschlands gehören.

Auf der gegenüberliegenden, ruhigeren Moselseite, im Ortsteil Kues gelegen, genießt dieses Immobilienangebot in bester Höhenlage und mit unvergleichlichem Blick auf Bernkastel ein exzellentes Wohnumfeld.

Die Infrastruktur von Bernkastel-Kues ist hervorragend und familienfreundlich. Am Ort befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Banken, Restaurants, Cafés, Biergärten, Apotheken, gute Fachgeschäfte etc. stehen zur Auswahl. Weiterhin bietet die Stadt an der Mosel gute Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte decken die Gesundheitspflege der Einwohner ab.

Auch die Kleinen sind bestens versorgt; Kindergarten und Grundschule sind am Ort und ebenfalls alle weiterführenden Schulen sind füssläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichbar.

Buslinien sind bestens vernetzt und bieten gute Anbindungen in Nachbarorte. In 15 Autominuten erreichen Sie den Hauptbahnhof Wittlich; ebenfalls befindet sich hier die Autobahnauffahrt zur A1.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

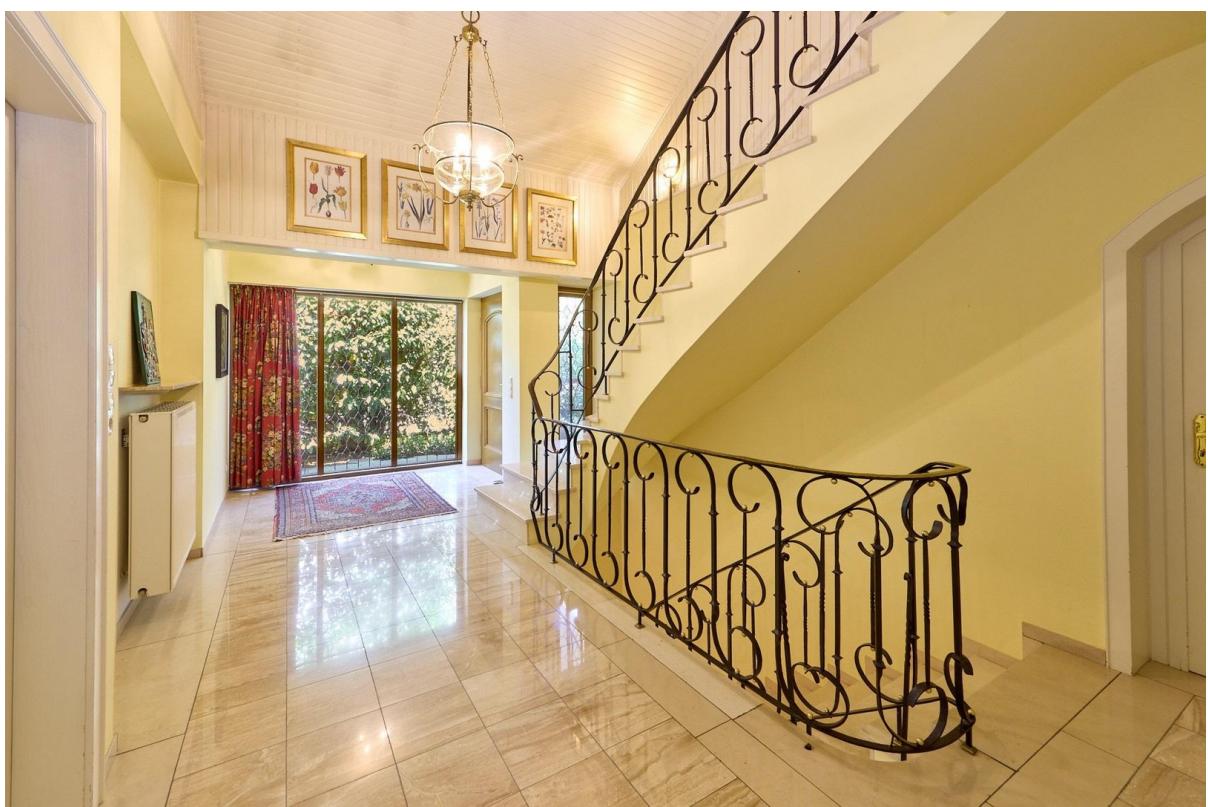


EFH auf Doppelgrundstück

# Exposé - Galerie



Fantastischer Stadtblick



Treppenhaus mit Luftraum

# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnen



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wintergarten beheizt



Burgblick

# Exposé - Galerie



Überdachter Balkon



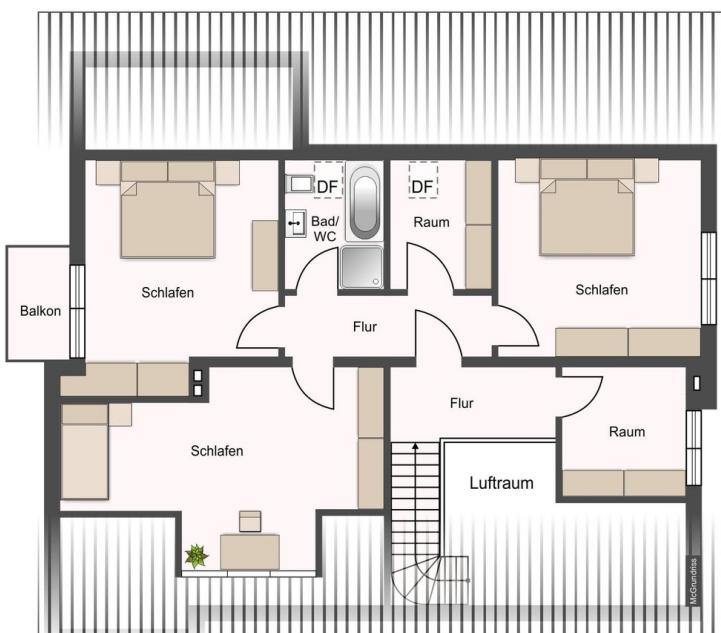
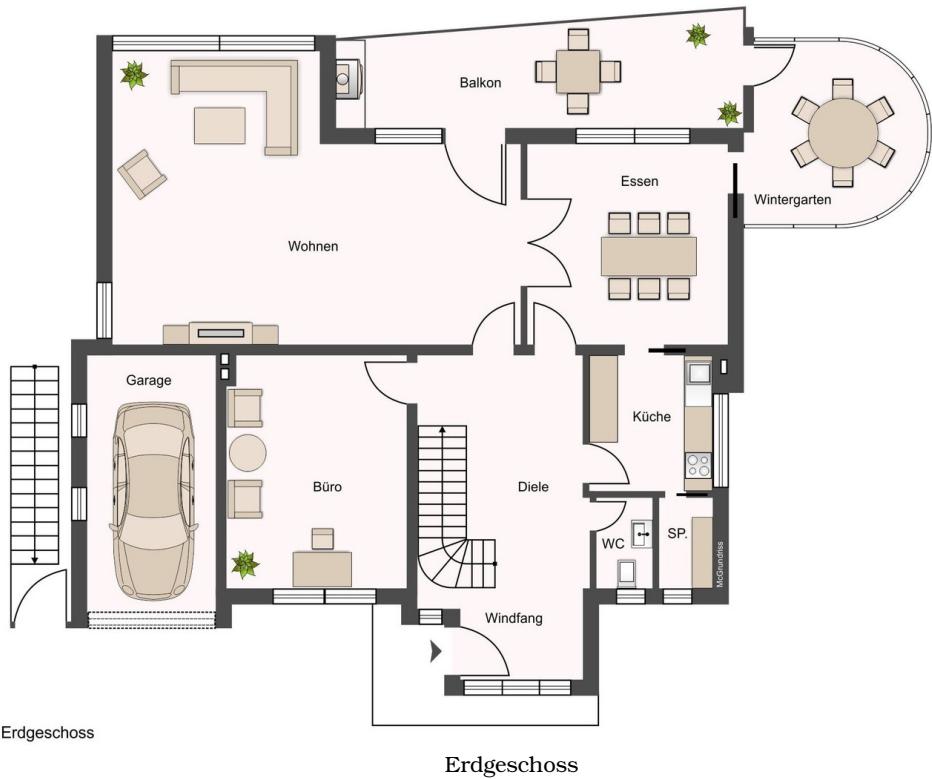
Ansicht von oben

# Exposé - Galerie

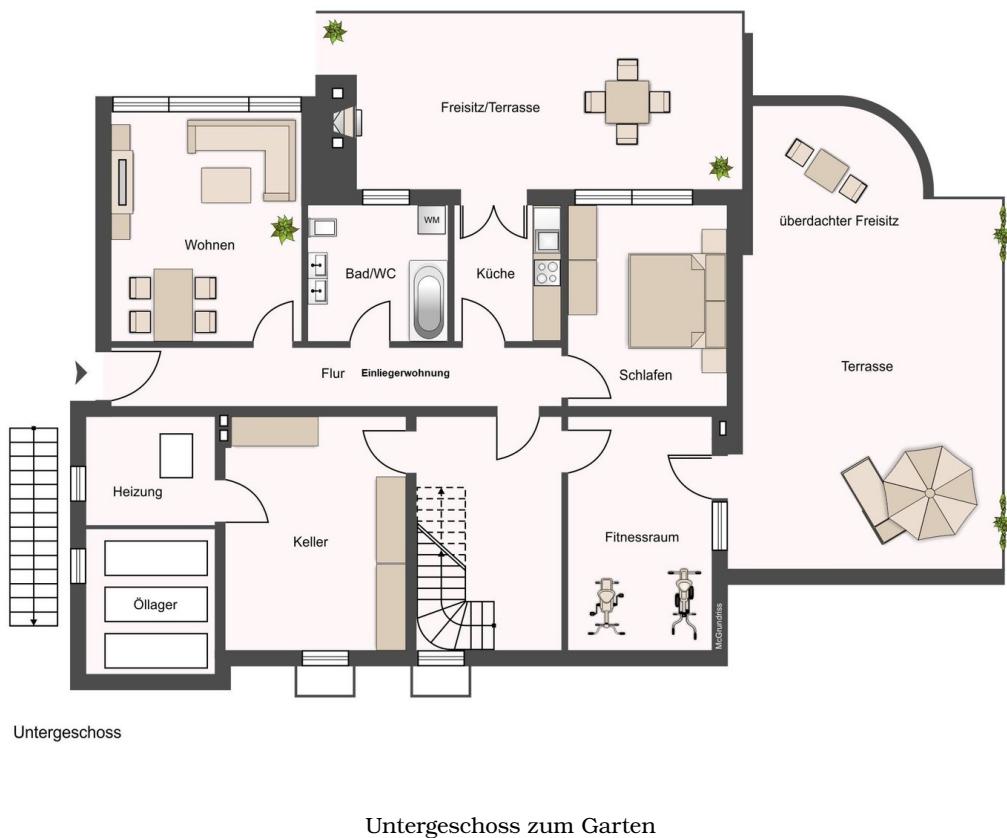


Wohnen auf drei Ebenen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Untergeschoß

Untergeschoß zum Garten