

Exposé

Wohnung in Mehing

**Toll geschnittene Wohnungen mit Südbalkon zur
Selbstnutzung und/oder als Kapitalanlage, ab 170.000 €**



Objekt-Nr. OM-400494

Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

Im Ganggarten 2a
54346 Mehing
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	280,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	9.500 €	Stellplätze	4
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Architektur des im Jahr 2003 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten besticht durch ihre Verbindung aus traditioneller Formensprache und moderner Gestaltung. Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen verbinden offene und großzügige Raumgestaltung mit kompakter Effizienz.

Insgesamt stehen in dem Objekt drei eigenständige Wohneinheiten zum Verkauf. Dadurch eröffnen sich interessante Perspektiven – etwa für Mehrgenerationenmodelle oder eine kombinierte Nutzung aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Die drei Wohnungen können sowohl einzeln als auch im Gesamtpaket erworben werden. Beim Erwerb mehrerer Wohnungen wird dem Käufer ein Preisnachlass in Höhe von 7,5 % (beim Kauf von zwei Wohnungen) bis 10 % (beim Kauf aller drei Wohnungen) auf den jeweiligen Gesamtkaufpreis gewährt.

1.) Wohnung Erdgeschoss

4 Zimmer auf ca. 100 m² Wohnfläche

Küche, zwei Bäder und Süd-Balkon

barrierearmer Zugang

Kaufpreis:

Einzelkauf: 295.000 €

beim Erwerb von zwei Wohnungen: 273.000 €

beim Erwerb von drei Wohnungen: 265.000 €

Stellplatz: zzgl. 9.500 €

2.) Wohnung Obergeschoss

4 Zimmer auf ca. 100 m² Wohnfläche

Küche, zwei Bäder und Süd-Balkon

Kaufpreis:

Einzelkauf: 295.000 €

beim Erwerb von zwei Wohnungen: 273.000 €

beim Erwerb von drei Wohnungen: 265.000 €

Stellplatz: zzgl. 9.500 €

3.) Wohnung Gartengeschoss / Sous-Terrain

2 Zimmer auf ca. 80 m² Wohnfläche

barrierearmer Zugang

Küche, Abstellraum, Bad und Gartenterrasse

Kaufpreis:

Einzelkauf: 189.000 €

beim Erwerb von zwei Wohnungen: 175.000 €

beim Erwerb von drei Wohnungen: 170.000 €

Stellplatz: zzgl. 9.500 €

Zusätzlich kann einer der beiden größeren Wohnungen ein weiterer, abhängiger Stellplatz im Carport zugeordnet werden (zzgl. 5.000 €).

Die Wohnungsgrundrisse sind klar strukturiert, funktional, flexibel und großzügig angelegt. Auf rund 100 m² Wohnfläche entstehen vier Zimmer, eine Küche sowie zwei Bäder. Die flexible Grundrissorganisation ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte: So kann die Küche wahlweise als separater Raum vom Wohn- und Essbereich abgetrennt oder offen in diesen integriert werden. Der hervorragende Schnitt der vier Zimmer ermöglicht eine dementsprechend flexible Nutzung – ideal für Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten im Homeoffice. Ein besonderes Merkmal ist der ausgesprochen lichte Raumeindruck: Bodentiefe, zweiflügelige Fenster sorgen für einen hohen Tageslichteinfall und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein nach Süden ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die Immobilien bzw. die Wohnungen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet durch eigenen Kellerräume zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Die technische Ausstattung der Wohnung ist auf Komfort und langfristige Nutzbarkeit ausgelegt.

Zukunftssicheres Energiekonzept

Das Objekt ist bereits für kommende energetische Anforderungen vorbereitet. Durch die vorhandene Flächenheizung (Fußbodenheizung) und einen bereits vorgesehenen Aufstellplatz für eine Wärmepumpe ist der Umstieg auf regenerative Energieträger technisch unkompliziert möglich. Aktuell erfolgt die Beheizung über Öl.

Die Abrechnung der Wasser- und Stromkosten erfolgt separat pro Wohneinheit.

Treppenhaus

Im Treppenhaus wurde ein Bodenbelag aus Solnhofener Kalkstein aus dem Altmühljura verlegt.

Zusammen mit den hochwertigen Echtholztüren ergibt sich ein stimmiges, wertiges Gesamtbild mit langlebigem Charakter die den insgesamt gehobenen Ausstattungsstandard des Gebäudes zeigen.

Wohnräume

Die Wohnräume sind mit hochwertigem, glänzendem italienischem Feinsteinzeug (Hersteller Marazzi/I) ausgestattet, das durch seine Ausstrahlung, Wertigkeit und Langlebigkeit sehr überzeugt.

Bäder

Die beiden ca. 100 m² großen Wohnungen verfügen jeweils über zwei vollwertige Badezimmer: ein schwellenloses Duschbad, das Nutzungskomfort und Sicherheit deutlich erhöht, sowie ein separates Badezimmer mit Badewanne.

Die Wohnung im Gartengeschoss/Souterrain ist ebenfalls mit einem Badezimmer ausgestattet, das sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche verfügt.

In den Bädern wurden weiße Fliesen als Wand- und Bodenbelag verwendet. Sie unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard und die Qualität der Wohnungen.

Fenster und Sonnenschutz

Die Fenster sind als weiß lackierte Holz-Isolierfenster ausgeführt und erfüllen hohe Anforderungen an Wärmeschutz, Dichtigkeit und Wohnkomfort.

Barrierearm

Insbesondere die Wohnungen im Erdgeschoss und im Gartengeschoss/Sous-Terrain ermöglichen aufgrund ihrer barriere reduzierten Zugänglichkeit ein komfortables Wohnen, auch im Alter.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Eigennutzung & Planung

Die Wohnungen sind derzeit vermietet. Für Selbstnutzer gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von höchstens neun Monaten bzw. weniger nach gesonderter Vereinbarung. Dieser Zeitraum bietet Erwerberrn eine verlässliche Planungsgrundlage für den Umzug, während die laufenden Mieteinnahmen in der Übergangsphase zur Kostendeckung beitragen.

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnlage in einem gewachsenen Moselort mit vollständiger Infrastruktur.

Erreichbarkeit: Die Stadt Trier ist in weniger als 20 Minuten erreichbar. Die geografische Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung für Pendler nach Luxemburg.

Nahversorgung: Grundschule, Kindergarten sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf und gastronomische Angebote befinden sich direkt vor Ort.

Umfeld: Die Umgebung zeichnet sich durch ein ruhiges Wohnumfeld nahe der Weinberge aus, ohne auf die Vorzüge einer schnellen Anbindung an regionale Zentren verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

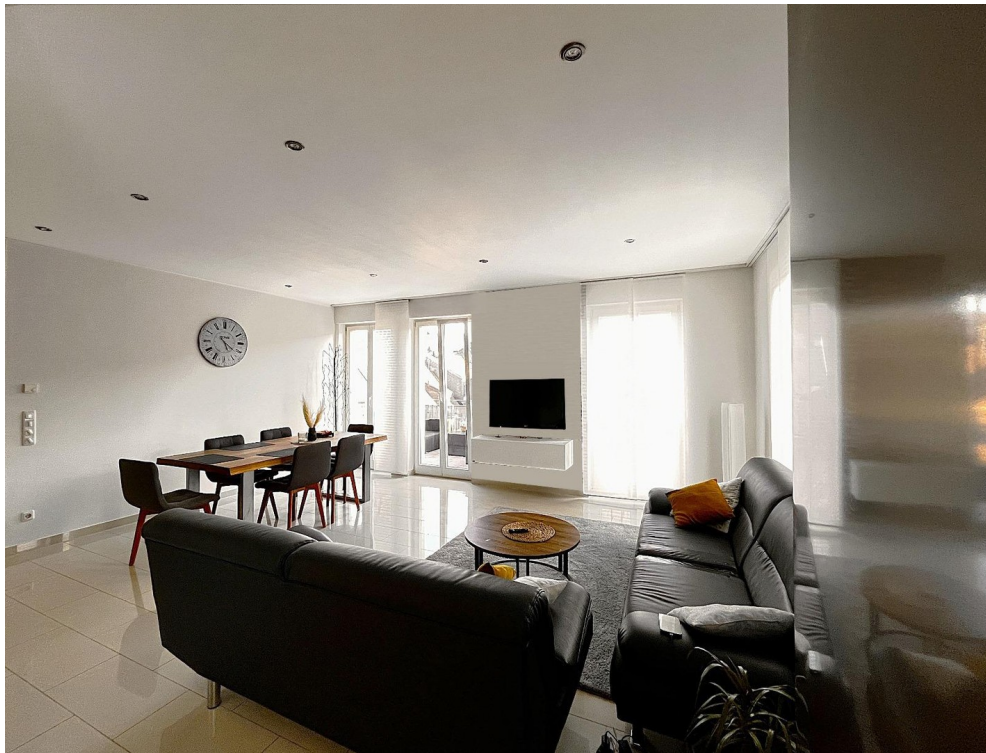
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,75 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



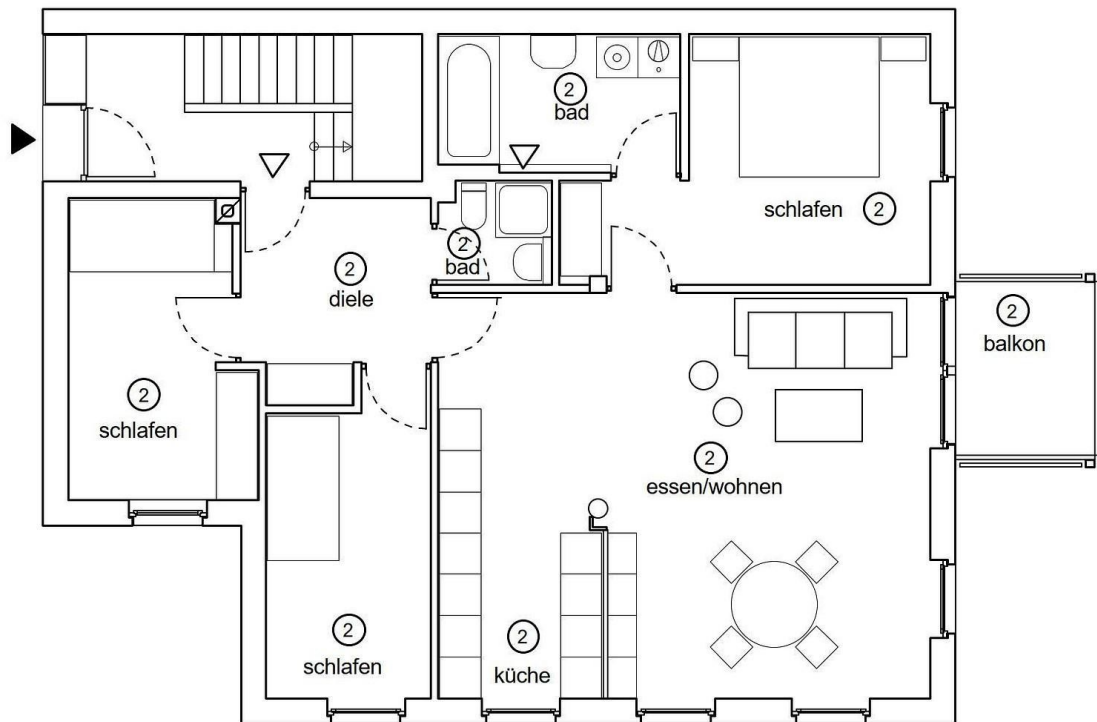
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



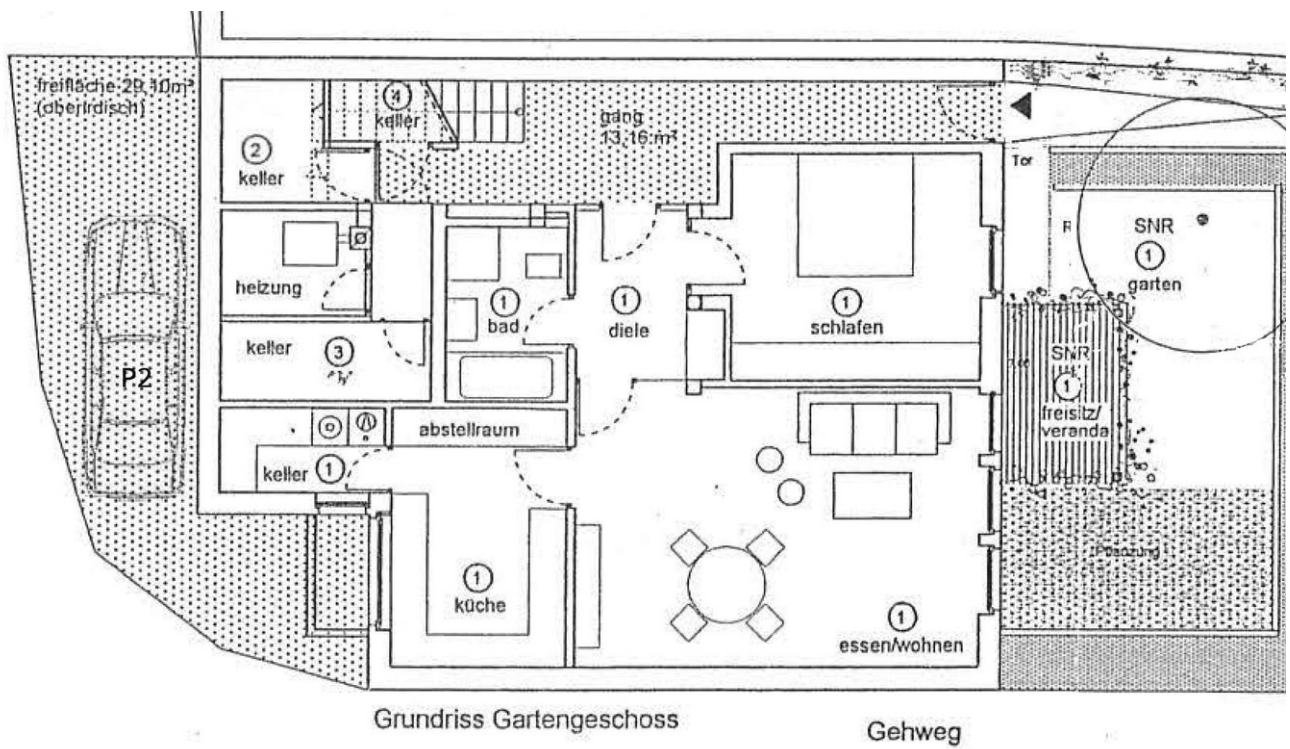
Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss/Obergeschoss
Grundriss EG



Exposé - Galerie



Grundriss UG und Stellplätze