

Exposé

Einfamilienhaus in Wittlich

Premium Einfamilienhaus in Wittlich (Lüxem), ruhige Lage



Objekt-Nr. OM-437321

Einfamilienhaus

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Dalhoff

54516 Wittlich
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	585,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus im italienischen Landhausstil in Wittlich-Lüxem. Ruhige Premiumlage.

Folgende Highlights und Ausstattungsmerkmale hat das Haus zu bieten:

- Fußbodenheizung in Küche, Wohn- und Esszimmer, Diele, und Bad - ansonsten Radiatoren
- offener Kamin im Wohnzimmer
- begehbare Kleiderschrank
- Innenhof mit eingebautem Grillofen
- Böden Teils mit Parkett, teils mit handgemalten italienischen und französischen teracotta Fliesen
- große angebaute Scheune, ausbaufähig.
- riesiges Grundstück in Hanglage
- Garage und Auffahrt
- Objekt wurde ständig nach Bedarf renoviert
- Ölheizung mit neuen Öltanks (2024)
- Schieferdach
- größtenteils Doppelverglasung
- Küche mit Miele Geräten, guter Zustand
- Sackgasse, nur Anliegerverkehr

Warum dieses Haus seinen Preis wert ist

Dieses Objekt überzeugt nicht nur durch seine Eigenschaften, sondern durch die Gesamtsituation, die den Kaufpreis nachvollziehbar und attraktiv macht:

Premiumlage in Lüxem: Wohngebieten dieser Qualität sind knapp. Wenig Fluktuation, stabile Nachfrage, hohe Werthaltigkeit. Das ist ein Standortfaktor, der langfristig trägt.

Gehobenes Umfeld: Gepflegte Einfamilienhaus-Struktur, ruhige Straßen, angenehme Nachbarschaft. Genau diese Wohnqualität ist der Grund, warum Käufer hier gezielt suchen.

Seltenheit am Markt: Einfamilienhäuser in dieser Lage kommen nur sporadisch in den Verkauf. Knappheit erhöht nicht nur die Attraktivität, sondern schützt auch den Wert.

Ausstattung

Werthaltigkeit statt Kompromiss: Wer nicht nur Quadratmeter kauft, sondern Standortqualität, Umfeld und Lebensstandard, landet genau hier.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Fazit

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Käufer, die nicht „irgendein Haus“ suchen, sondern eine wertige Lage, ein gutes Umfeld und die Sicherheit, dass sich Qualität auch langfristig auszahlt.

Lage

Alltagskomfort plus Ruhe: Sie wohnen entspannt, ohne „ab vom Schuss“ zu sein. Das ist die Lage, die Familien und anspruchsvolle Eigennutzer bevorzugen. Sie erreichen die Mosel in 10 Autominuten sowie Einkaufsmöglichkeiten und auch ein Krankenhaus in 5 Minuten.

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Wittlich, im charmanten und gehobenen Ortsteil Lüttem, erwartet Sie dieses Einfamilienhaus als seltene Gelegenheit: ruhiges Umfeld, gepflegte Nachbarschaft und ein Wohngefühl, das man in dieser Kombination nicht oft findet.

Die Vorteile von Wittlich-Lüttem

Lüttem steht für ruhiges, gehobenes Wohnen mit sehr guter Anbindung an Wittlich und die Region. Kurze Wege in die Stadt, gleichzeitig ein entspanntes Wohnumfeld mit deutlich höherer Lebensqualität als typische Mischlagen. Wer hier kauft, kauft bewusst: wegen Ruhe, Niveau und Stabilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	337,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Luftbild



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachboden

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Teich



Küche

Exposé - Galerie



Hof



Außentreppe

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Bad EG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Haustür



Türsteher