

Exposé

Maisonette in Igel

Maisonettewohnung mit Südbalkon in Igel ++ +provisionfrei+++



Objekt-Nr. OM-455578

Maisonette

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Katarina P.

Am Deibach
54298 Igel
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	134,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. OG eines Mehrparteienhauses in der beliebten und sehr verkehrsgünstig gelegenen Ort Igel. Die Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Luxemburg und Trier befindet sich nur ca. 100 m von der Wohnung entfernt, der Bahnhof ist in ca. 300 m erreichbar – ideal für Berufspendler nach Luxemburg. Man genießt in dieser hervorragend ausgestatteten Wohnung beste Wohnqualität (Echtholzparkett, hochwertige Fliesen), auch durch neuzeitlichste Energie- und Heiztechnik, (Baujahr 2008) wie 3-fach isolierte Fenster und Türen, Fußbodenheizung auf 2 Wohnebenen usw., die von einer zum Haus gehörenden Luftwärmepumpe versorgt wird. Die bodentiefen Fenster sorgen für genügend Helligkeit. Der sonnige Südbalkon ermöglicht gemütliches Verweilen an warmen Tagen und Abenden. Der Koch-/ Essbereich ist zum Wohnbereich durch eine Glastür getrennt. Die 134 m² verteilen sich auf 2 Geschosse:

1.OG:

Kochen/Essen/Wohnen; 1 Zimmer, Gäste-WC mit Dusche, 1 geräumige Diele und ein Balkon.

2.OG:

3 Zimmer, 1 Bad mit Wanne und Dusche, Abstellkammer, sowie auch hier eine geräumige Diele.

KG:

Hier stehen 2 Kellerräume incl. Heizungskeller zur Verfügung.

Die Raumaufteilung ist auch für kleine Familien hervorragend geeignet. Die nebenstehende Garage ist mit Strom bestückt und der dazugehörige Vorplatz dient als offener Stellplatz.

Ausstattung

In der Wohnung befindet sich eine große, voll ausgestattete Einbauküche mit ausreichend Platz für einen Esstisch. Auf der Terrasse/Balkon ist zudem eine elektrische Markise installiert, die an sonnigen Tagen zusätzlichen Komfort und angenehmen Schatten bietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im unteren Teil von Igel, in einer ruhigen und wenig befahrenen Sackgasse mit direkter Anbindung an die Verbindungsstraße Luxemburg-Trier. Die hervorragende Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Trier in nur ca. 10 Minuten und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Menschen, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu Wasserbillig in Luxemburg, wo auch an Sonn- und Feiertagen Einkaufsmöglichkeiten im Shopping Center zur Verfügung stehen. Direkt in der Straße befindet sich zudem ein DHL Paketautomat, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die unmittelbare Nähe zur Mosel lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren in schöner Umgebung ein und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	18,85 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche

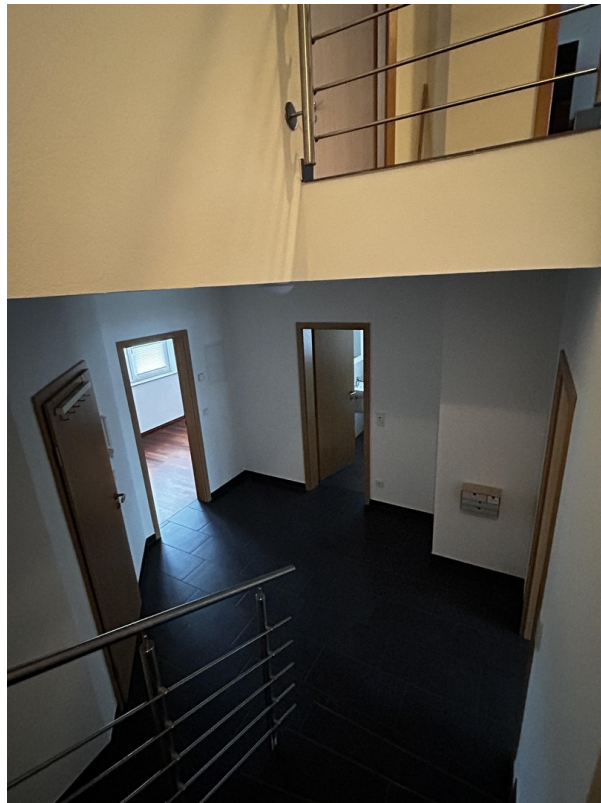


Arbeitszimmer oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC und Duschkabine

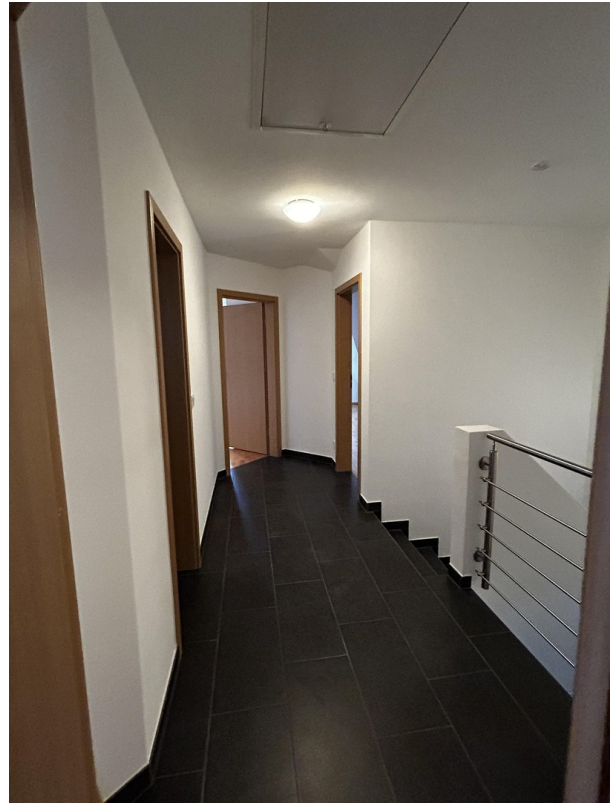


Flur

Exposé - Galerie



Flur

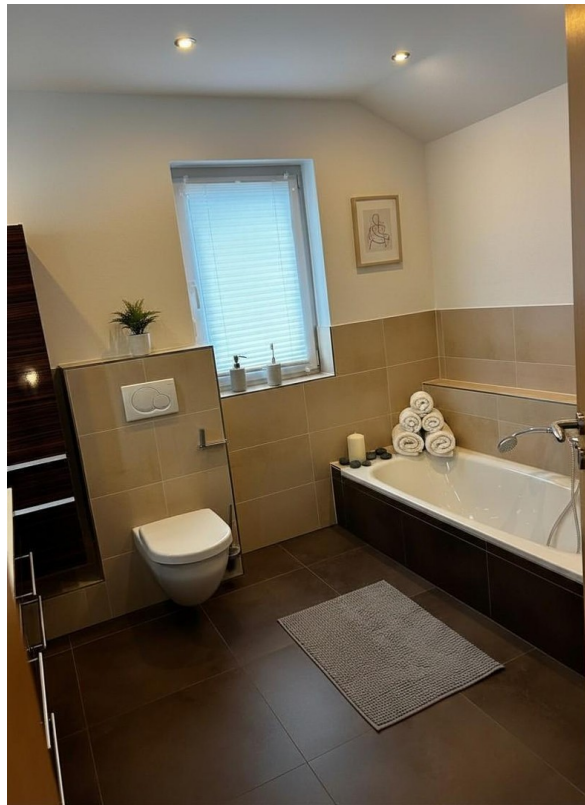


Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



MIT KI GENERIERT

Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Von ki als Beispiel generiert



Von ki als Beispiel generiert

Exposé - Galerie



Von ki als Beispiel generiert



Von ki als Beispiel generiert

Exposé - Galerie



Von ki als Beispiel generiert



Von ki als Beispiel generiert

Exposé - Galerie



Von ki als Beispiel generiert



Von ki als Beispiel generiert

Exposé - Galerie



Von ki als Beispiel generiert



Von ki als Beispiel generiert

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

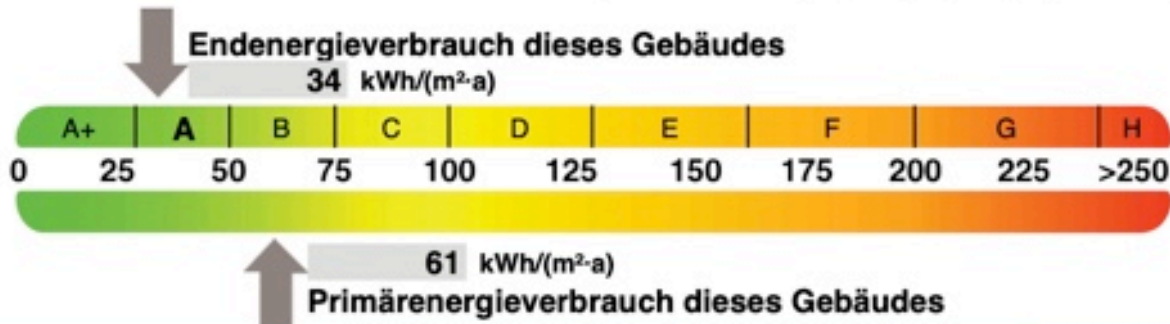
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2025-005583572

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,85 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

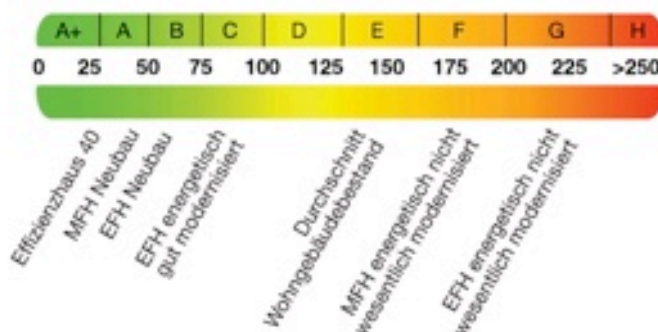
34 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Strom netzbezogen	1,8	11.455	2.785	8.670	1,02
01.01.2022	31.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	10.010	2.469	7.541	1,19
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen	1,8	4.927	2.600	2.327	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus