

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gilzem

### Architektenhaus LUX-BIT-TR



Objekt-Nr. OM-465750

### Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Volker Borm

54298 Gilzem  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIER VERKAUF DIREKT VOM PRIVATANBIETER – SOFORT BEZUGSFERTIG

### OBJEKTBESCHREIBUNG UND WOHNKONZEPT

Das Raumwunder auf versetzten Ebenen mit unverbautem Weitblick Schon beim Betreten dieses exklusiven Architektenhauses wird klar, dass hier konventionelle Grundrisse durchbrochen wurden, um ein maximales Gefühl von Weite und Helligkeit zu erzeugen. Das im Jahr 2004 massiv errichtete Gebäude nutzt das Prinzip des Split-Level-Wohnens in Perfektion. Über die versetzten Ebenen hinweg entfaltet sich ein fließendes Raumprogramm, das sich dynamisch an die Bedürfnisse des Alltags anpasst. Der repräsentative Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Durch die beeindruckende Raumhöhe und die geschickt platzierten, großzügigen Fensterfronten öffnet sich der Raum optisch nach außen und garantiert Ihnen einen absoluten unverbauten Weitblick in die angrenzende Naturlandschaft. Die verschiedenen Ebenen ermöglichen ein open-space, großzügiges und dennoch klar strukturiertes Wohnerlebnis, welches das immense Raumvolumen des Hauses perfekt in Szene setzt.

## Ausstattung

Typ und Lage: Architektenhaus im Split-Level-Konzept in Gilzem, ruhige Nebenstraße nahe Luxemburg, Trier und Bitburg.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten nah, Kitas in Welschbillig/Eisenach, Grundschule in Irrel, weiterführende Schulen in Bitburg/Trier.

Kennzahlen: Baujahr 2004, Massivbau aus Erstbesitz, 1.004 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 300 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (ca. 270 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche, ca. 30 m<sup>2</sup> integrierte Doppelgarage).

### Zustand und Verkauf:

Gepflegt, frisch gestrichene Fassade und Dachbalken, komplett leer, sofort bezugsfertig, privat und provisionsfrei.

### HIGHLIGHTS UND INNENAUSSTATTUNG

Architektur: Offenes Wohnen, hohe Decken, Sichtachsen, unverbauter Weitblick in die Natur, zwei versetzte Terrassen mit direktem Ebenenzugang.

Räume und Böden: Helles Galerie-Büro (open-space) oben. Hochwertige Natursteinfliesen im gesamten Haus, ausgenommen Büro und oberes Kinderzimmer.

Komfort: Zentralsauganlage auf allen Ebenen (Hauptgerät in Garage), Homematic Smart Home Steuerung für Licht und Heizung.

### TECHNIK UND ENERGIEAUTARKIE

Heizung: Hocheffiziente Sole-Wasser-Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrungen (komplett ohne fossile Brennstoffe).

Photovoltaik: 10 kW PV-Anlage mit lukrativem Alt-Vertrag bis 2030 (garantierte Einspeisevergütung von 0,39 Cent pro kWh).

Wasser und Web: Unterirdische 4.000L-Regenwasserzisterne für WC, Waschmaschine und Garten (manuelle Trinkwasser-Umstellung möglich). Moderner Glasfaseranschluss direkt im Haus.

BESICHTIGUNG UND KONTAKT Besichtigungstermine sind aufgrund des Leerstands flexibel und zeitnah möglich. Bei Interesse senden Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse).

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

IDEAL GEEIGNET FÜR:

Luxemburg-Pendler und Regional-Nutzer: Perfekte logistische Achse. Sehr kurze Fahrtwege für Luxemburg-Pendler zur Grenze sowie schnelle, kurze Strecken in die nahen Zentren Bitburg und Trier.

Familien und Hundebesitzer: Ideale Infrastruktur für Groß und Klein mit Kindergarten-Optionen im nahen Welschbillig oder Eisenach, der Grundschule im benachbarten Irrel sowie weiterführenden Schulen in Bitburg oder Trier. Nahe Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreicht. Tierliebhaber werden den komplett eingezäunten, ausbruchsicheren Garten und den direkten Hauszugang aus der Garage besonders zu schätzen wissen.

Outdoor-Sportler und Naturliebhaber: Rad- und Wanderwege starten direkt vor der Haustür. Der praktische Außen-Unterstellplatz bietet flexiblen Stauraum, unter anderem für die geschützte Kaminholzlagerung.

Home-Office-Nutzer: Inspirierendes, helles Galerie-Büro auf der oberen Ebene gepaart mit modernem Glasfaseranschluss.

Selbstversorger: Maximale Unabhängigkeit durch vollständige energetische Autarkie.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1.000,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



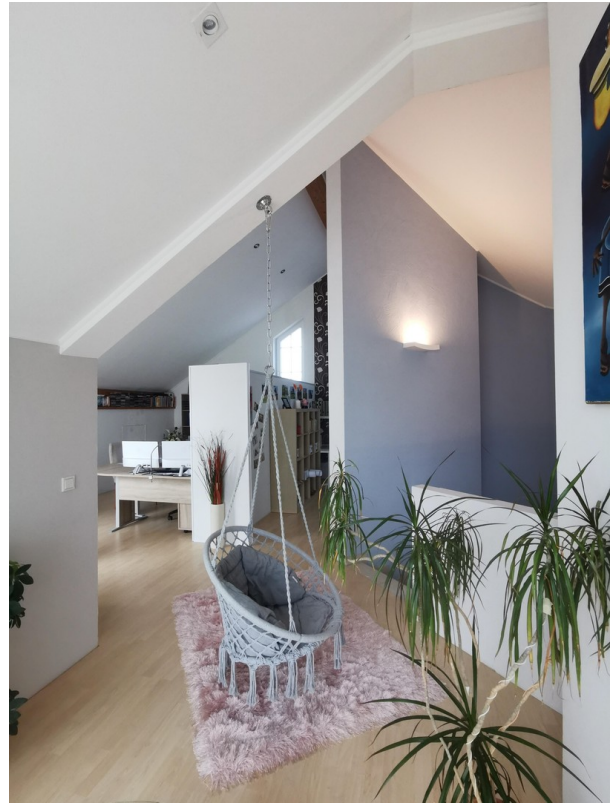
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

