

# Exposé

## Wohnung in Wittlich

### Renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südbalkon in Wittlich



Objekt-Nr. OM-471491

#### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Immobilien Grün eGbR

54516 Wittlich  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,43 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend modernisiert und renoviert. Diese ca. 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet einen durchdachten Grundriss mit einer modernen, zeitlosen Ausstattung und bietet ein Wohnambiente, das sofort überzeugt.

Im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Helle Räume, ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik sowie frisch gestrichene Wände schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein besonderes Highlight sind die stilvoll integrierten Wandnischen mit LED-Spots, die dem Raum eine moderne und exklusive Note verleihen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen, überdachten Südbalkon, der mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet wurde und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Das vollständig modernisierte Badezimmer präsentiert sich in einem eleganten, zeitlosen Design. Ausgestattet mit einer Dusche mit Glasabtrennung, hochwertigen schwarzen Armaturen, einem modernen Waschtisch, einem wandhängenden WC sowie einem neuen Handtuch-heizkörper erfüllt es höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Großformatige Fliesen und harmonisch aufeinander abgestimmte Materialien verleihen dem Raum eine hochwertige Atmosphäre.

Die Küche präsentiert sich mit neuen großformatigen Fliesen und einer Einbauküche in einem modernen Erscheinungsbild. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen PKW-Stellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine hochwertig modernisierte Immobilie in gefragter Wohnlage suchen.

## Ausstattung

- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Komplett modernisiertes Badezimmer mit Fenster
- Dusche mit Glasabtrennung und schwarzen Designarmaturen
- Neue großformatige Fliesen in Bad und Küche
- Einbauküche vorhanden
- Erneuerte Elektroinstallation
- Stilvolle Wohnwand mit integrierten LED-Spots
- Überdachter Südbalkon mit neuem Bodenbelag und zwei Zugängen
- Abstellraum vorhanden
- Eigener Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- PKW-Stellplatz vorhanden
- Begehrte Wohnlage in Wittlich
- Objekt ist für eine WG geeignet

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

# Sonstiges

Impressum

Immobilien Grün eGbR

Vertreten durch die Gesellschafter: Alina Grün und Jason Grün

E-Mail: immobilien.gruen@gmail.com

Sitz der Gesellschaft: Trier

Eingetragen im Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Wittlich unter GsR 827

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage in Wittlich. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer angenehmen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Wittlicher Innenstadt mit zahlreichen Restaurants, Cafés und weiteren Geschäften liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A60 sowie der umliegenden Städte. Gleichzeitig laden Grünflächen und Spazierwege in der näheren Umgebung zur Erholung ein.

Ob für Eigennutzer oder Kapitalanleger – die gefragte Wohnlage bietet eine hohe Lebensqualität und überzeugt durch ihre nachhaltige Attraktivität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie

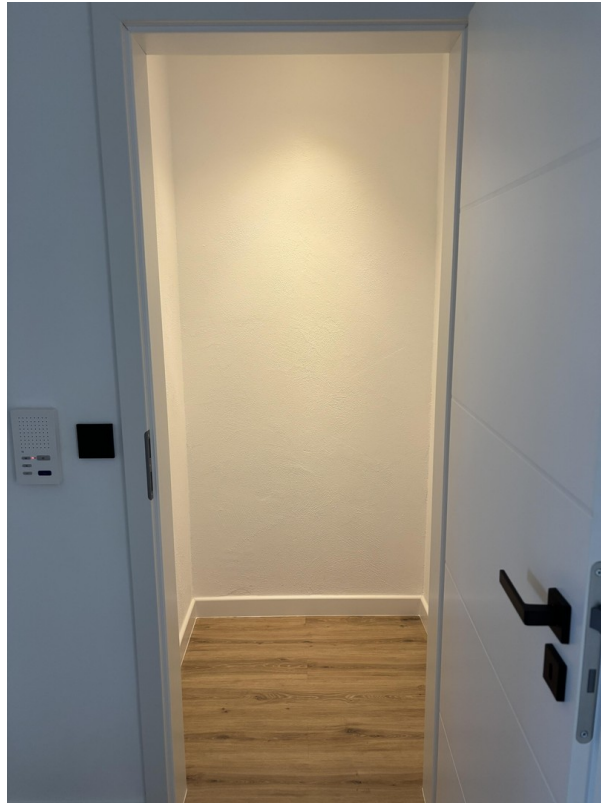


Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon