Kasel

KASEL: Einfamilienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 24160021

VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 400 m²

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Áttekintés

VP azonosító	24160021
Hasznos lakótér	ca. 152 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1976
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	335.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	118.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Az ingatlan

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Az ingatlan

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Az ingatlan

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Az ingatlan

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Az elso benyomás

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus mit vielseitig nutzbarer Einliegerwohnung in Kasel.

Das massiv erbaute Haus aus dem Jahr 1976 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 152 m² und befindet sich auf einem 400 m² großen Grundstück, das eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die Immobilie besticht durch einen durchdachten Grundriss sowie großzügige Freiflächen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine völlig eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die sich ideal für eine flexible Nutzung eignet. Sie besteht aus zwei Zimmern und einem Duschbad und eignet sich hervorragend zur externen Vermietung oder als Erweiterung der Hauptwohnung. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit Badewanne.

Über ein einladendes Treppenhaus mit elegantem weißen Marmorboden gelangt man in das Obergeschoss, das die Hauptwohnung bildet. Vom großzügigen Flur aus sind alle Räume bequem zu erreichen: ein Schlafzimmer, eine offene, hochwertig ausgestattete Wohnküche (u.a. mit Cerankochfeld, Spülmaschine und Kühlschrank), ein im Jahr 2010 modernisiertes Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende eignet.

Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für weitere Wohn- oder Arbeitsräume. Im Jahr 2006 wurden die Fenster und die Eingangstür durch moderne, doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt. Es besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren, da bereits ein Kaminschacht vorhanden ist.

Zum Objekt gehören eine Garage und drei Außenstellplätze. Direkt an die Garage angrenzend befindet sich eine Waschküche mit allen notwendigen Anschlüssen und eine separate Werkstatt. Der uneinsehbare Garten bietet Privatsphäre und lädt zum Gärtnern und Entspannen im Grünen ein. Ein Gewölbekeller in exzellentem Zustand bietet sich ideal zur Weinlagerung an.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für Familien, die eine flexible Raumaufteilung schätzen oder für Kapitalanleger, die von einer separaten Vermietungsmöglichkeit profitieren möchten.

Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Részletes felszereltség

+ Einliegerwohnung zur separaten Nutzung oder Eingliederung in Hauptwohnung
+ großzügig geschnittene Räume
+ Kaminofen kann installiert werden
+ moderne Kunststoff-Fenster
+ voll ausgestattete Wohnküche
+ Dachgeschoss ausbaufähig
+ 1 Garagen- sowie 3 Freiplätze für Pkw
+ Waschküche und Werkstatt
+ Nutzgarten

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Minden a helyszínrol

Kasel ist ein idyllisches, kleines Winzerdorf im Ruwertal, etwa zehn Kilometer östlich von Trier. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Ruwer im Landkreis Trier-Saarburg und liegt inmitten einer malerischen Landschaft aus Weinbergen, bewaldeten Hügeln und dem Flusslauf der Ruwer. Diese natürliche Umgebung macht Kasel besonders attraktiv für Wanderer, Radfahrer und Weinliebhaber. Die Nähe zur Ruwer prägt das Mikroklima und bietet ideale Bedingungen für den Weinanbau, insbesondere für den berühmten Riesling, der in dieser Region eine lange Tradition hat.

Ortsbild und Infrastruktur:
Kasel hat sich seinen dörflichen Charakter weitgehend bewahrt, mit traditionellen Fachwerkhäusern und gut erhaltenen Weingütern, die das Ortsbild prägen. Viele Gebäude sind renoviert und modernisiert worden, aber oft mit Rücksicht auf die historische Architektur. Im Ort gibt es einige grundlegende Dienstleistungen, wie etwa kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf, und natürlich bieten die örtlichen Winzer Weinproben und Führungen an. Kasel besitzt zudem eine Grundschule, einen Kindergarten und eine aktive Dorfgemeinschaft.

Verkehrsverbindungen:
Kasel ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel. Die B52 und die B268 verlaufen in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an Trier und die umliegenden Ortschaften und bieten ideale Bedingungen für Grenzgänger, die in Luxemburg arbeiten. Mit dem Auto erreicht man Trier in etwa 15 Minuten, was den Ort auch für Pendler attraktiv macht. Für den öffentlichen Nahverkehr ist Kasel an das Netz des Verkehrsverbundes Region Trier (VRT) angeschlossen. Die Buslinien bieten regelmäßige Verbindungen nach Trier und weiteren Orten im Ruwertal.

Kasel bietet somit eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt Trier, gepaart mit einem reichen kulturellen und landschaftlichen Angebot – ideal für Einheimische und Besucher gleichermaßen.

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 24160021 - 54317 Kasel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0
E-Mail: trier@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com