

## ZEMMER- nahe Wittlich - Durchdachte Gestaltung bietet luxuriösen Wohnkomfort - Bungalow mit ELW



### Preise & Kosten

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Provisionspflichtig | Ja                  |
| Käufercourtage      | 3,57 %, inkl. MwSt. |

### Größe & Zustand

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 280 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 8                    |
| Zustand           | gepflegt             |
| Baujahr           | 2016                 |
| Verkaufsstatus    | verkauft             |
| Verfügbar ab      | nach Vereinbarung    |

### Energiepass

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Energiepass Art           | Verbrauch              |
| Energieverbrauchskennwert | 55kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ausstelldatum             | 09.08.2018             |

### Ausstattung

|                   |    |
|-------------------|----|
| Räume veränderbar | Ja |
|-------------------|----|

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Bad                 | Dusche, Wanne, Fenster  |
| Küche               | Einbauküche             |
| Boden               | Fliesen, Parkett        |
| Heizungsart         | Fussbodenheizung        |
| Befeuerung          | Erdwärme mit Wärmepumpe |
| Kabel / Sat- TV     | Ja                      |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                      |
| Breitband Art       | DSL                     |
| Unterkellert        | Ja                      |
| Abstellraum         | Ja                      |
| Rolladen            | Ja                      |
| Dachform            | Walmdach                |
| Bauweise            | Massiv                  |
| Gäste-WC            | Ja                      |

## Objektbeschreibung

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a; siehe Sonstiges

Diese luxuriöse Immobilie wurde im Jahre 2016 in guter Wohnlage mit herrlichem Blick auf die schöne Naturlandschaft der Eifel erbaut.

Ein Highlight ist die umlaufende Terrasse, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für einen angenehmen Aufenthalt im Freien bietet.

Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über ca. 200,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 6 Zimmer. Der Wohnbereich mit exklusiver Küche mit Kochinsel und Essplatz, das große Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer mit eigenem Bad, der Elternschlaftrakt mit Ankleide und ebenfalls eigenem Bad, lassen hier keine Wohnträume offen. Im Untergeschoss liegt die Einliegerwohnung, diese bietet ca. 79,42 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Zimmer. Dieser Bereich kann in die Hauptwohnung integriert werden.

Somit ist der Bungalow auch als komplettes Einfamilienhaus mit viel Platz nutzbar.

Genauere Aufteilung siehe Rubrik: Ausstattung

Eine Garage, Stellplätze gehören ebenfalls zum Haus.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit des Objektes beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

ruhige Wohnlage

in guter Lage in Zemmer

Die Ortsgemeinde Zemmer liegt im nördlichen Teil des Landkreises Trier-Saarburg zwischen dem Kylltal und dem Westrand des Meulenwaldes. Von hier aus ist der Eifelstieg zu erreichen, auf welchem ein toller Panoramaausblick über die Eifel und den Hunsrück geboten wird.

Zemmer gehört der Verbandsgemeinde Trier-Land an und befindet sich im Landkreis Trier-Saarburg. In Zemmer leben zurzeit ca. 2.800 Menschen.

Infrastruktur: Der Ort verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Sportanlage, sowie Gasthöfe, Cafés und Restaurants, Post, Verbrauchermarkt - Treff 3000, Sparkasse, Volksbank, Bäcker, Zahnarzt, Metallbetriebe, Auto C Motor - Karosserie, und andere Gewerbebetriebe. Das Gemeinschaftsleben wird durch verschiedene Vereine, wie zum Beispiel den Musikverein, Fußball, Tennisplatz, VHS Kurse oder die Freiwillige Feuerwehr gefördert. Die

nächstgelegene Grundschule befindet sich im 4 km entfernten Rodt. Grundschulen und Weiterführende Schulen können sowohl in Zemmer-Rodt, ca. 3 km, in Speicher ca. 7 km, in Schweich ca. 12 km, als auch in Trier ca. 20 km besucht werden.

Zemmer hat eine gut ausgebaute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch Bus und Bahn. Busse fahren stündlich nach Trier, Wittlich, Schweich.

Entfernungen: Zemmer-Rodt, ca. 3 km, Speicher ca. 7 km, Hetzerath mit ABA ca. 10 km, Schweich mit ABA ca. 12 km, Wittlich ca. 20 km, Trier ca. 20 km, Bitburg ca. 24 km Autobahnanschluss - mehrere Möglichkeiten - in ca. 10 bis 15 km in alle Richtungen

Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.zemmer.de>

## Ausstattung

Untergeschoss: Einliegerwohnung ca. 79,42 m<sup>2</sup>

- separater Eingang von der Terrasse aus
- Treppe / Abstellraum ca. 16,77 m<sup>2</sup>
- Flur
- Wohnraum ca. 38,2 m<sup>2</sup> - hier besteht die Möglichkeit einer Einbauküche
- Schlafzimmer ca. 17,57 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche ca. 7,06 m<sup>2</sup>

Außenbereich UG/ ELW:

- große Terrasse mit Eingang zur ELW

Erdgeschoss: Hauptwohnung ca. 200,66 m<sup>2</sup>

- Eingang
- Diele / Garderobe ca. 4,26 m<sup>2</sup>
- Gäste - WC ca. 3,79 m<sup>2</sup>
- Vorratsraum ca. 8,81 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauküche ( im Preis enthalten ) und Essbereich ca. 38,25 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 24,04 m<sup>2</sup>
- Diele - mit Garderobe / Flur ca. 19,80 m<sup>2</sup>
- Kinderbad mit Dusche und Fenster ca. 6,82 m<sup>2</sup>
- 2 Kinderzimmer je ca. 13,57 m<sup>2</sup>

Elternbereich bestehend aus:

- Treppe ca. 4,55 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 14,02 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 13,07 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer ca. 9,56 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche ca. 16,34 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum ca. 10,19 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- ca. 1600 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Zufahrt zur Garage + Stellplätze
- umlaufende Terrasse Hauptwohnung
- Terrasse Einliegerwohnung
- angelegte Rasenfläche

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Verbrauchsausweis - Energieträger:

Erdwärme - Endenergieverbrauch: 55 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

\*weitere Daten zur Immobilie - gute Wohnlage - gehobene Ausstattung - UG mit Einliegerwohnung - diese kann in die Hauptwohnung integriert werden - somit komplett als EFH nutzbar - die Immobilie ist noch ca. 1 Jahr vermietet

## Ihr Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Telefon Durchwahl

+49 651 86 349

Fax

+49 651 56145290

E-Mail

[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)

Webseite

<http://www.engel-immobilien-trier.de>

---