

## WINTRICH - nahe Bernkastel Kues - Wohn- und Geschäftsthaus - ideal als Anlageimmobilie



### Preise & Kosten

Freitext Courtage	3,57 %
Kaufpreis	179.000,- €
zzgl. %s MwSt.	Ja

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	172 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	155 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Kellerfläche	32 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	85 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Terrassen	1
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.01.2033
Endenergiebedarf	219,6
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.01.2023
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Diese interessante Immobilie bietet Ihnen, dem neuen Eigentümer die Möglichkeit – Wohnen und Arbeiten – unter einem Dach – zu verbinden.

Zurzeit wird diese noch von den Eigentümern genutzt. Eine weitere, zeitlich befristete Nutzung wäre gewünscht. Im Gewerbebereich – Erdgeschoss – mit Eingang vorne, können Dienstleistungsbetriebe, kleiner Laden, Bürofläche etc. betrieben werden.

Im Obergeschoss befindet sich – Eingang seitlich – der Wohnbereich.

Die Immobilie wurde ca. um 1900 in dem schönen Moselort Wintrich (Lage hochwasserfrei), nahe Bernkastel-Kues erbaut. Ende der 80ziger Jahre erfolgte ein grundlegender Umbau in der heutigen Form. Weitere Modernisierungen erfolgten in den 90ziger Jahren.

Betreten Sie mit uns dieses Haus.

Erdgeschoss= Eingang vorne, kommen Sie in den Gewerbebereich, bestehend aus – Ladenlokal, großer Büroraum und WC. Vom Flur führt eine Treppe in die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss.

Obergeschoss= auf dieser Etage befinden sich folgende Räume: Flur, Esszimmer mit großzügigem Durchbruch zum Wohnzimmer und Zugang zur Dachterrasse, Küche mit Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche.

Im Dachgeschoss steht Ihnen ein Speicher mit Ausbaupotential, und rückwärtig vom Haus ein Keller, Heizung und Öltank zur Verfügung.

Überzeugen sich bei einem individuellen Besichtigungstermin von diesem Angebot

Detaillierte Aufteilung finden Sie unter der Rubrik: Ausstattung.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

## Lage

Ortslage Wintrich ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der

Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues an. Wintrich liegt in der Natur- und Kulturlandschaft des Moseltals am rechten Ufer des Flusses; dort weitet sich das Tal zu einer Landschaft, die bestimmt ist von flachen Uferhängen und einstigen Moselschleifen. Mit Weinbergen besetzte und teilweise bewaldete mittelsteile Hänge steigen dagegen auf der gegenüberliegenden Flussseite zur Eifel an. Zu Wintrich gehören die Ortsteile und Wohnplätze Am Kestener Weg, Bahnhof Wintrich, Buhlenhell, Weingut Geierslay, In der Krauwies, Johanneshof, Kasholz und Rondel.[2] Freundlich, südlich und sonnenverwöhnt präsentiert sich die Moselgemeinde Wintrich Gästen und Besuchern. Freundlich sind die Unterkünfte und die Gastgeber, freundlich ist der Empfang auf stimmungsvollen Weinfesten und in den Weingütern mit ihren abwechslungsreichen Hoffesten. Südlich wirkt die Mosellandschaft der schwingenden Fluss-Schleifen und auf der Höhe die weiten, fruchtbaren Felder und lichten Mischwälder, in denen die mediterrane Esskastanie gedeiht. Sonnenverwöhnt liegen die Rebenhänge um den Ort und lassen Weine gedeihen, die seit 2000 Jahren Genießer begeistern. Wintrich selbst ist durch die Umgehungsstraße vom Durchgangsverkehr befreit und bietet romantische Gassen und Winkel mit historischen Fachwerkhäusern und traditionellen Weingütern. Alle fünf Jahre aber ändert sich die Atmosphäre im Ort. Dann wird das Weindorf zum Festspielort, der mit seinen Passionsspielen zehntausende Besucher aus aller Welt anlockt. 2024 ist es wieder so weit.

Weitere Infos finden Sie hier: <https://wintrich-mosel.de/de/> Auf der Webseite von Wintrich finden Sie alles über die Infrastruktur des Ortes. Entfernungen: Bernkastel-Kues ca. 12 km, Klausen mit ABA ca. 13 km, Wittlich ca. 24 km, Schweich - Autobahn-Moseldreieck alle Richtungen - ca. 28 km, Trier ca. 44 km

## Ausstattung

# Erdgeschoss - Geschäftsbereich - ca. 85 m<sup>2</sup>

- Eingang vorne
- großer Raum - Laden weiter zum
- Büro
- WC
- Eingang Seite
- Treppenaufgang zur Wohnung

# Obergeschoss - 4 Zimmer - ca. 87 m<sup>2</sup>

- Flur
- Esszimmer mit Durchbruch zum WZ
- Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- Küche + Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer

# Dachgeschoss - ausbaufähig - ca. 30 m<sup>2</sup>

# Untergeschoss - Keller - ca. 32 m<sup>2</sup>

- Eingang Seite
- Heizung, Öltan

## Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Durchwahl  
Fax  
E-Mail  
Webseite

+49 651 86349  
+49 651 56145290  
[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)  
<http://www.engel-immobilien-trier.de>



