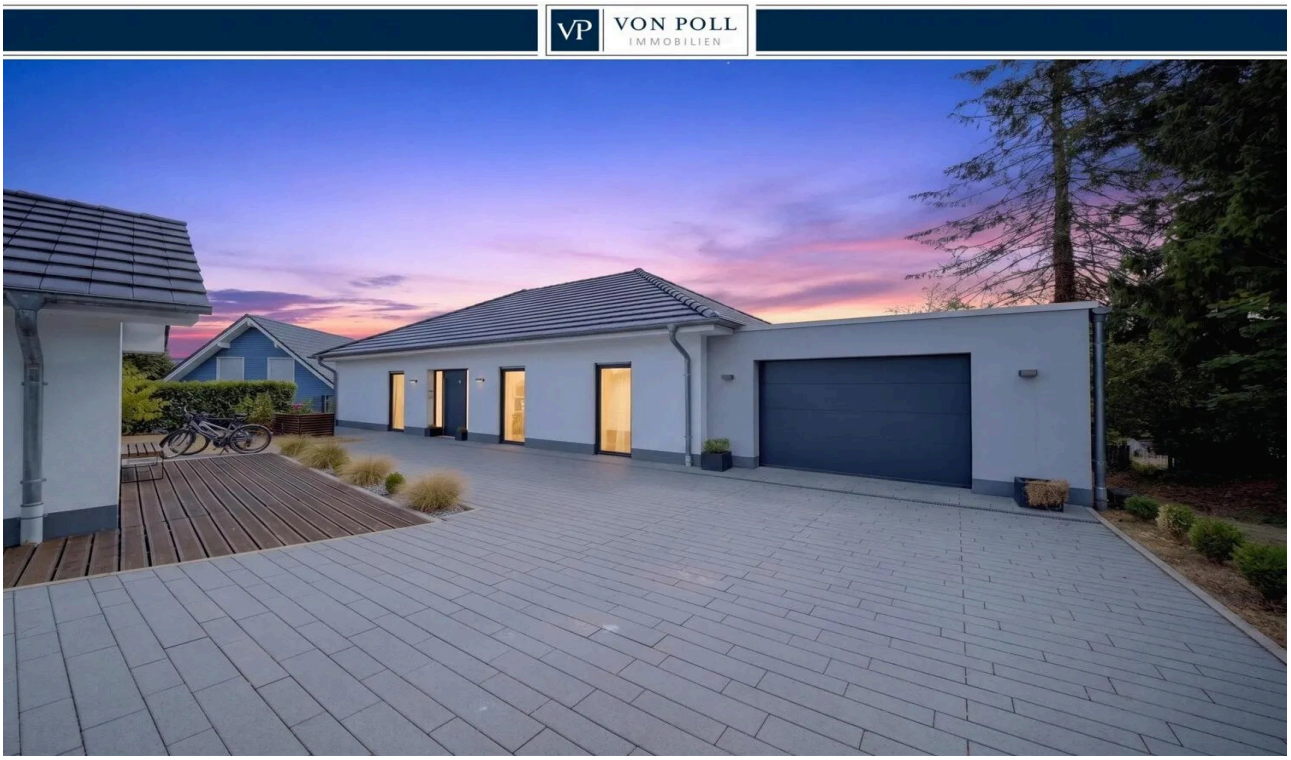
Ralingen

Stilvoller Bungalow mit besonderem Raum- und Nutzungskonzept

Objektnummer: 26160007



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.54 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 850 m²

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26160007
Wohnfläche	ca. 145.54 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

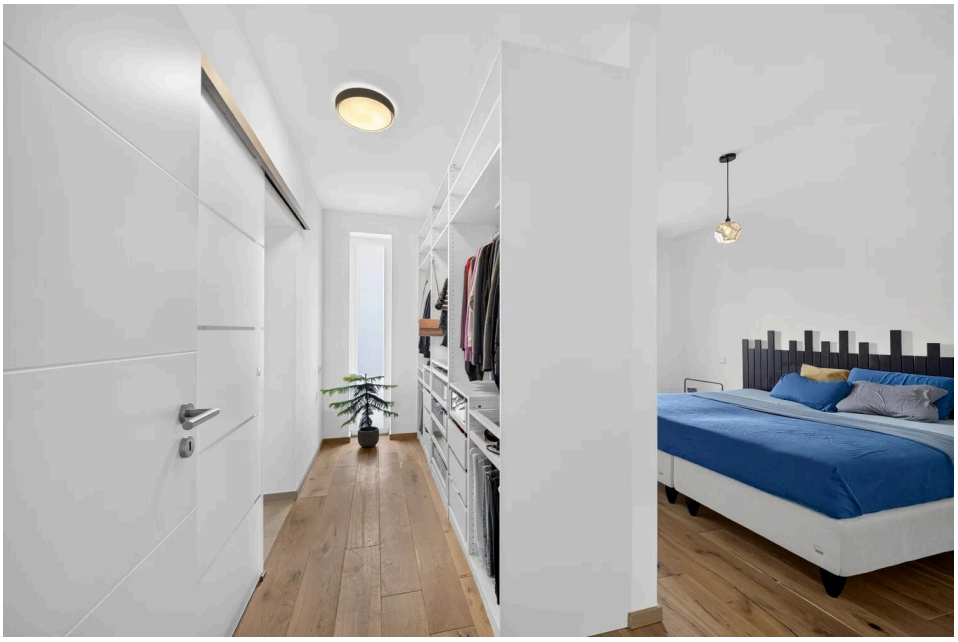
Die Immobilie

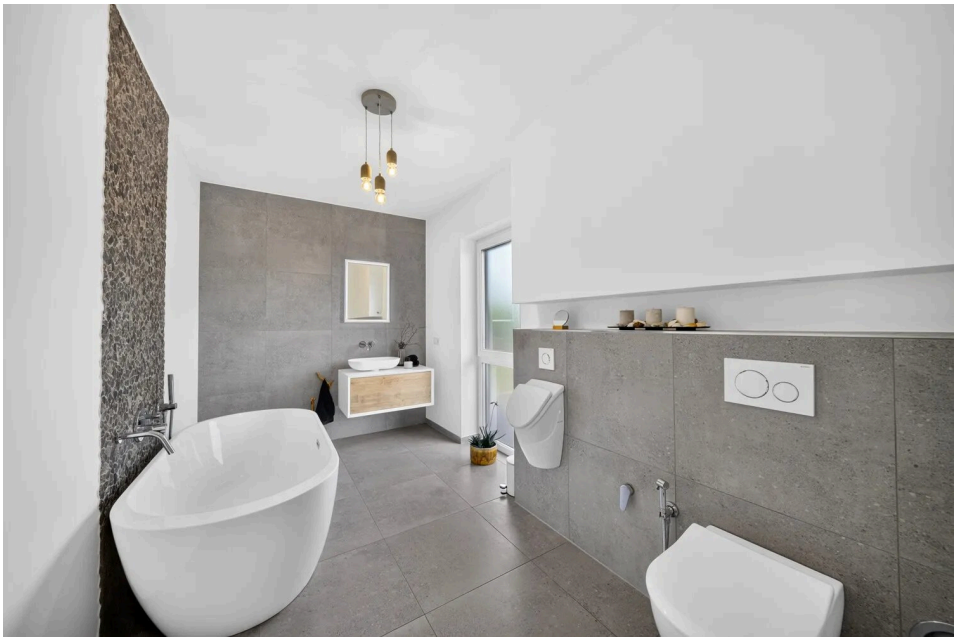




Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

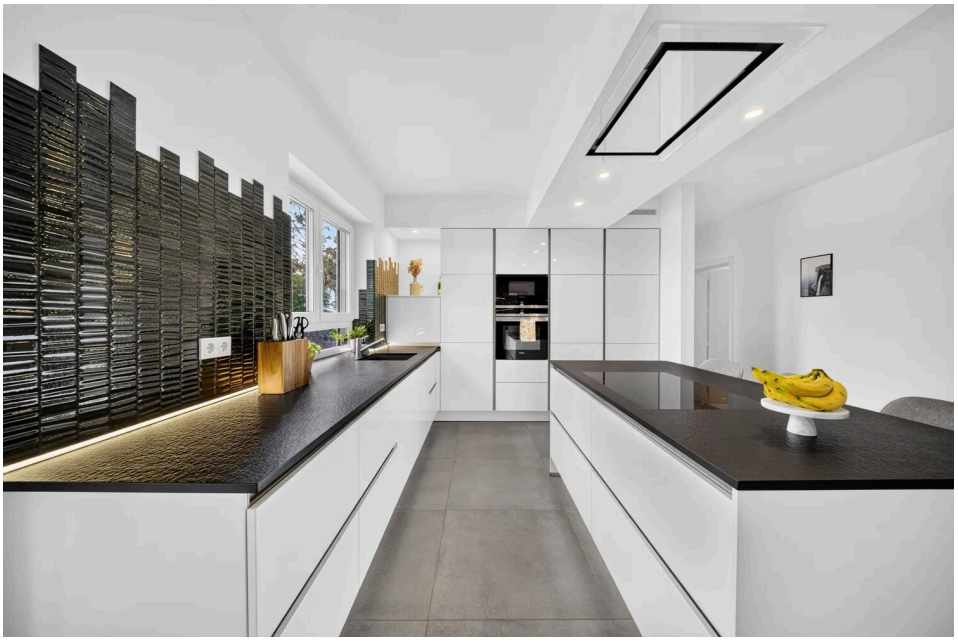
Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie

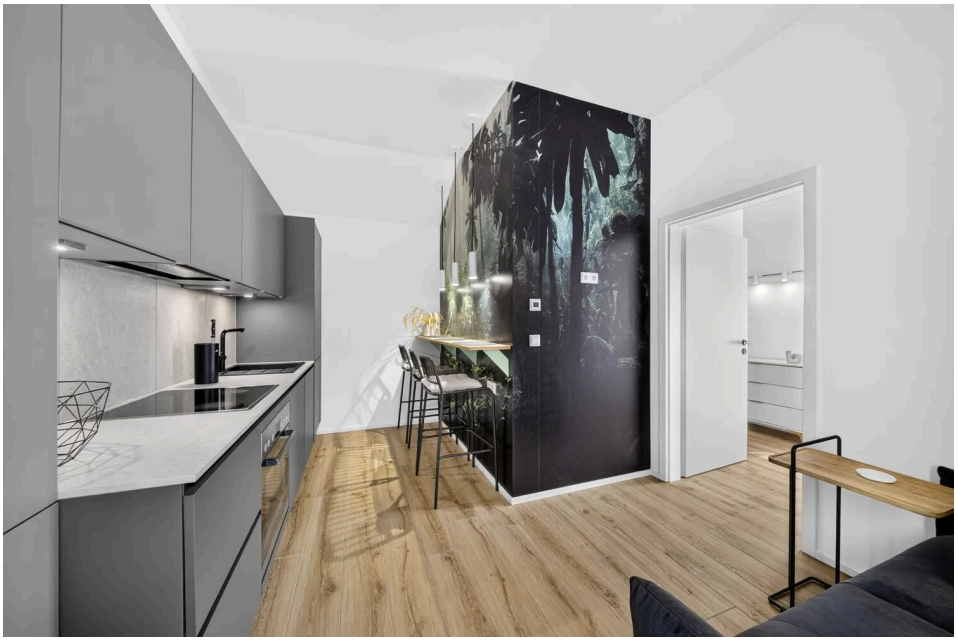




Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

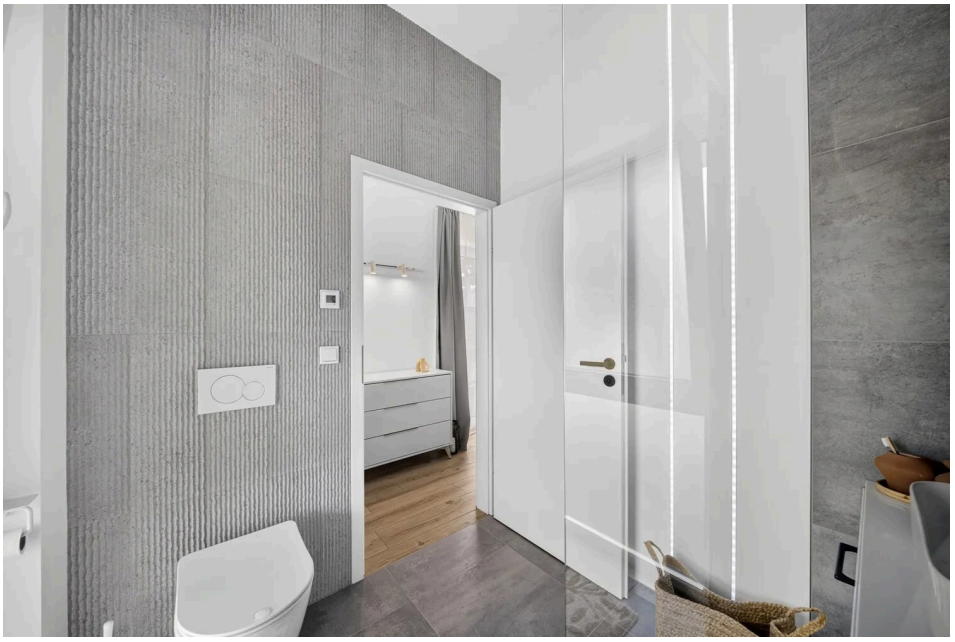
Die Immobilie

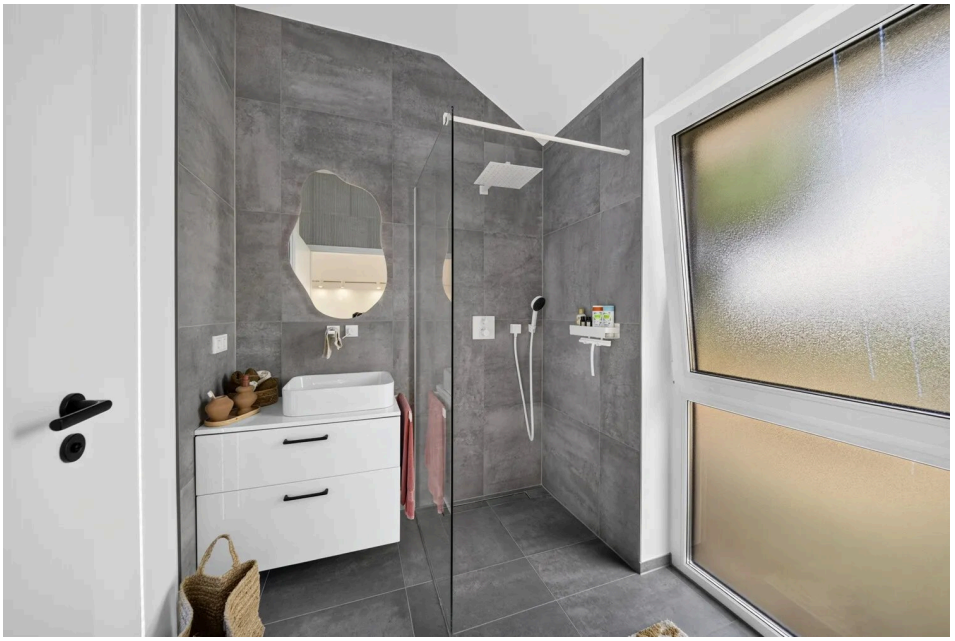




Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen auf einer Ebene, großzügige Raumstrukturen und ein hochwertig ausgebautes zusätzliches Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – dieses Anwesen in Ralingen-Kersch bietet ein Wohnkonzept, das weit über den klassischen Bungalow hinausgeht.

Das 2015 errichtete Haupthaus bietet auf ca. 146 m² Wohnfläche ein vollständig ebenerdiges und durchdachtes Raumkonzept. Herzstück ist der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertiger Küche, Kochinsel und Granitarbeitsplatte. Großformatige Fliesen, großzügige Fensterflächen und ein Kamin prägen die moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Direkte Zugänge verbinden den Wohnbereich mit Terrasse und Garten.

Der private Bereich umfasst ein Elternschlafzimmer mit vorgelagerter Ankleide und direktem Zugang zum großzügigen Badezimmer. Ein weiteres Duschbad und ein separates Büro ergänzen das Raumangebot. Das großzügige Kinderzimmer lässt sich bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand in zwei nahezu gleich große Zimmer unterteilen. Zusätzlich bietet der Dachraum weiteres Ausbau- und Nutzungspotenzial, vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen und technischen Voraussetzungen.

Eine Besonderheit ist die ehemalige Scheune, die äußerst hochwertig ausgebaut und in das Gesamtkonzept integriert wurde. Sie verfügt über eine eigene Küche mit Wohn- und Essbereich, einen separaten Schlafbereich mit Ankleide, ein modernes Duschbad sowie eine eigene Terrasse. Im Rahmen der Eigennutzung ergeben sich hier vielseitige Möglichkeiten – beispielsweise für ältere Kinder, Eltern oder andere Familienangehörige, eine Pflegekraft, als Homeoffice, Büro, Atelier oder privater Rückzugsbereich.

Das ca. 850 m² große Grundstück bietet verschiedene Terrassen- und Gartenbereiche sowie eine großzügige gepflasterte Zufahrt. Die geflieste Garage mit elektrischem Tor, Strom- und Wasseranschluss ist direkt mit dem Haupthaus verbunden.

Zur zeitgemäßen technischen Ausstattung gehören Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung mit Gastank auf dem Grundstück.
Die ruhige Höhenlage in Ralingen-Kersch verbindet ein naturnahes Wohnumfeld mit schönen Fernblicken und einer attraktiven Anbindung in Richtung Luxemburg.

Ein hochwertiges und außergewöhnlich vielseitiges Anwesen, das komfortables

Wohnen auf einer Ebene mit zusätzlichen Raumreserven und individuellen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Ausstattung und Details

Haupthaus:
+ Moderner Bungalow, Baujahr 2015
+ Ca. 146 m² Wohnfläche im Haupthaus
+ Ca. 850 m² Grundstück
+ Großzügiges, ebenerdiges Wohnkonzept
+ Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
+ Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte
+ Kamin im Wohnbereich
+ Dreifach verglaste Fenster
+ Bodentiefe Fensterelemente
+ Elektrische Rollläden
+ Fußbodenheizung
+ Hochwertiger Dielenboden in den Schlaf- und Arbeitsräumen
+ Großformatige Fliesen
+ Dimm- und per Fernbedienung steuerbare LED-Deckenbeleuchtung
+ Elternschlafzimmer mit vorgelagerter Ankleide
+ Großzügiges Bad en suite mit freistehender Badewanne, Urinal und Bidet-Handbrause
+ Zusätzliches Duschbad mit bodengleicher Regendusche
+ Separates Büro
+ Großzügiges Kinderzimmer mit Möglichkeit zur Aufteilung in zwei nahezu gleich große Zimmer
+ Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachbereich, vorbehaltlich entsprechender Voraussetzungen
+ Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
+ Gasheizung mit eigenem Gastank
+ Mehrere Terrassen- und Gartenbereiche
+ Bodenintegrierte LED-Außenbeleuchtung
+ Teilweise eingefriedetes, teilweise offen gestaltetes Grundstück
+ Großzügige gepflasterte Zufahrt
+ Geflieste Garage mit elektrischem Tor sowie Strom- und Wasseranschluss
+ Direkte Verbindung zwischen Garage und Haupthaus
Separates, hochwertig ausgebautes Nebengebäude:
+ Eigene Küche sowie Wohn- und Essbereich im Nebengebäude
+ Separater Schlafbereich mit Ankleide
+ Modernes Duschbad
+ Hochwertige Fliesen in Holzoptik
+ Eigene Holzterrasse mit integrierter Beleuchtung
+ Vielseitige Eigennutzungsmöglichkeiten für Familie, Pflegekraft, Homeoffice, Büro oder Atelier

+ Ruhige Höhenlage mit Fernblick
+ Attraktive Lage für Berufspendler in Richtung Luxemburg

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Alles zum Standort

Ralingen im Landkreis Trier-Saarburg verbindet idyllischen, ländlichen Charme mit einer ruhigen und naturnahen Lebensqualität. Die überschaubare Gemeinde bietet ein angenehmes, sicheres Wohnumfeld und eine harmonische Dorfgemeinschaft. Gleichzeitig sorgen die Nähe zu Trier und Luxemburg sowie eine gute Anbindung für kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Familien profitieren von nahegelegenen Spielplätzen, Sport- und Freizeitangeboten sowie der Grundschule und der Kita „Räuberhöhle“. Auch für die ältere Generation bietet Ralingen attraktive Möglichkeiten: Spazierwege, Grünflächen, gastronomische Angebote und die ruhige Umgebung laden zu Erholung und aktiver Freizeitgestaltung ein. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in der Umgebung sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzen die gute Infrastruktur.

So verbindet Ralingen naturnahes Wohnen, Gemeinschaft und eine verlässliche Infrastruktur und bietet damit einen lebenswerten Wohnort für Familien ebenso wie für Menschen, die im Ruhestand Ruhe und Komfort schätzen.

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26160007 - 54310 Ralingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com