Riol

RIOL: Neubau mit Weitblick – modernes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26160011



KAUFPREIS: 688.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 557 m²

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

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

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Auf einen Blick

Objektnummer	26160011
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	688.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	01.12.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Die Immobilie





Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

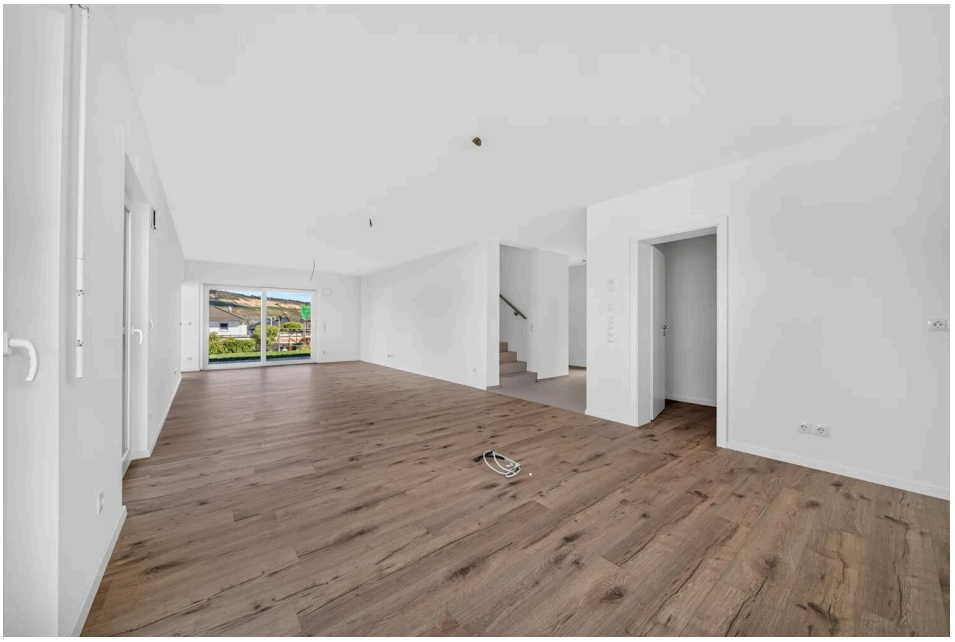
Die Immobilie

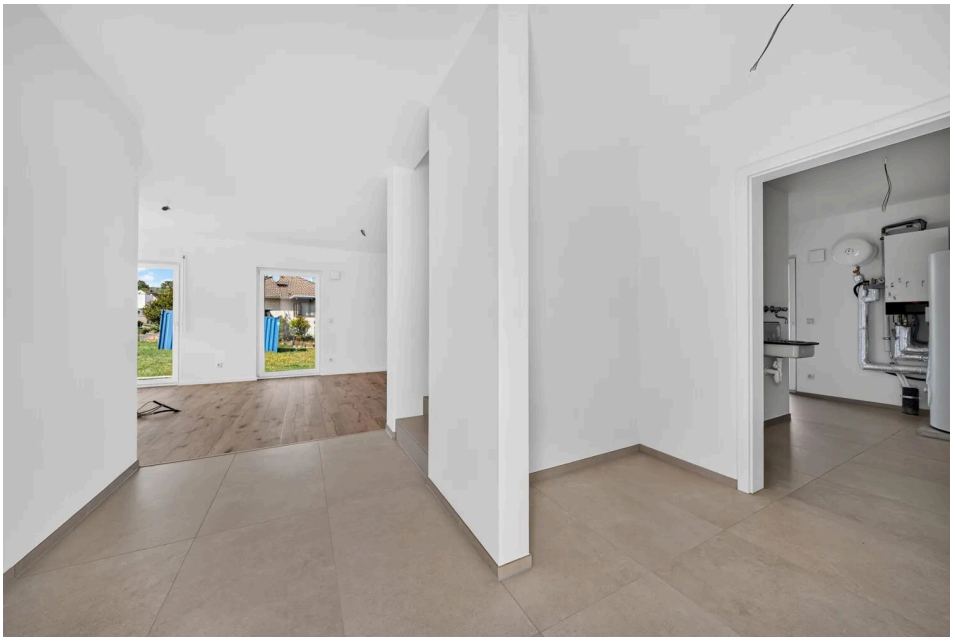




Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

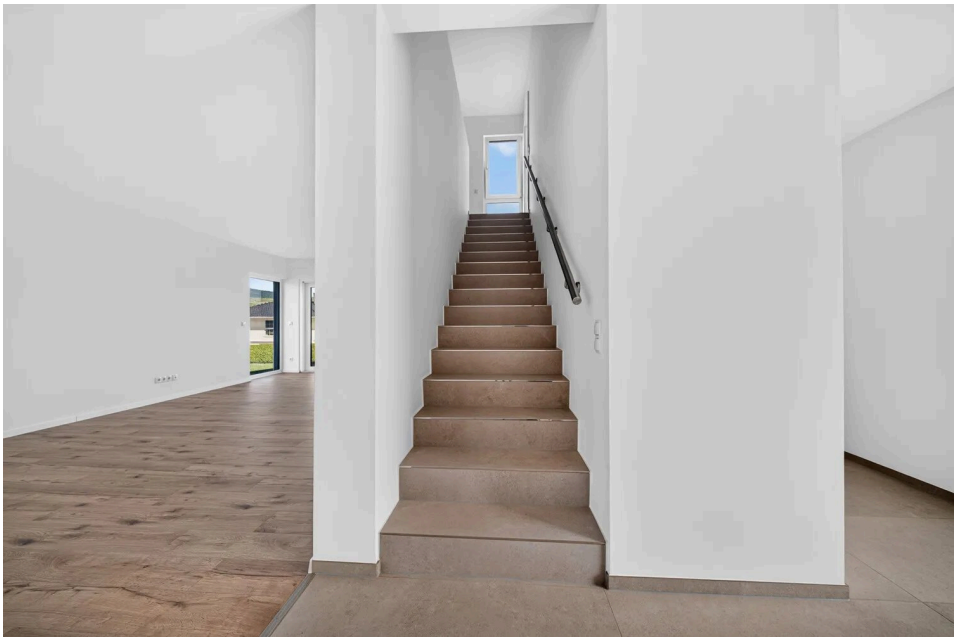
Die Immobilie

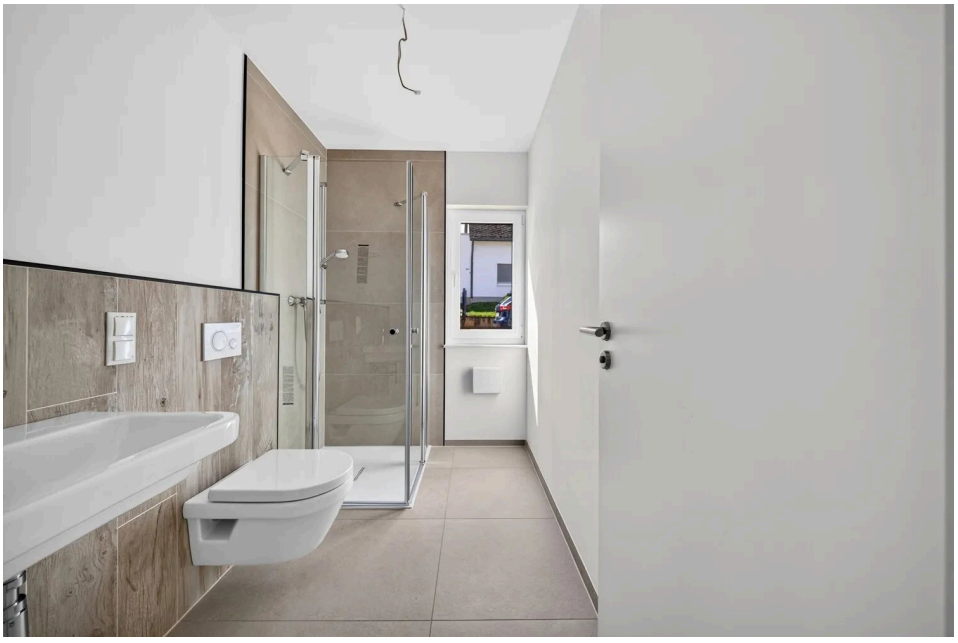




Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Die Immobilie





Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

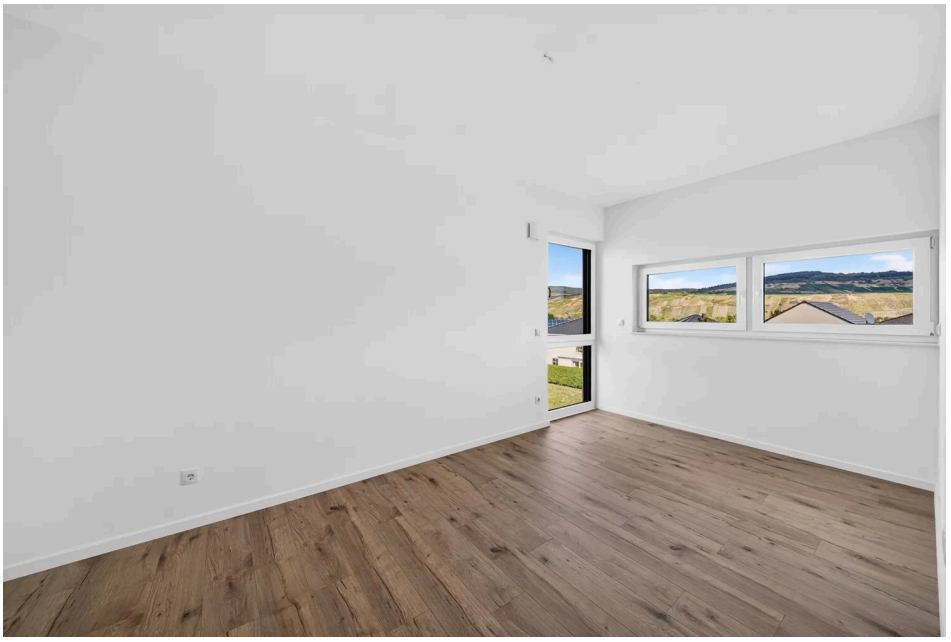
Die Immobilie





Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Die Immobilie





Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Die Immobilie



Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Trier präsentiert Ihnen dieses 2026 errichtete Einfamilienhaus von Kern-Haus, das moderne Architektur, einen durchdachten Grundriss und ein großzügiges Grundstück mit schönem Blick in die umliegende Landschaft verbindet.

Über zwei Wohnebenen bietet das Haus eine zeitgemäße Raumaufteilung mit hellen, offen gestalteten Wohnbereichen. Große Fensterflächen prägen insbesondere die Gartenseite und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich den zentralen Lebensbereich des Hauses. Die offene Gestaltung bietet viel Raum für unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Mehrere bodentiefe Fensterelemente öffnen den Wohnbereich zur Terrasse und zum Garten und geben den Blick über das Grundstück bis in die umliegende Wein- und Hügellandschaft frei. Ein Duschbad sowie die funktionalen Nebenräume ergänzen diese Ebene.

Über die zentral angeordnete Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, darunter der großzügige Elternbereich mit angrenzender Ankleide, sowie das Hauptbad. Auch auf dieser Ebene sorgen die verschiedenen Fensterflächen für viel Tageslicht und schöne Ausblicke in die Umgebung.

Eine besondere Qualität der Immobilie liegt im Zusammenspiel von Haus und Grundstück. Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und öffnet sich zum großzügigen Garten, der sich über das Grundstück erstreckt. Die Grundstücksgröße bietet viel Raum für eine individuelle Gestaltung – vom klassischen Familiengarten über Spielbereiche bis hin zu weiteren Sitz- und Aufenthaltsflächen im Freien.

Auch energetisch überzeugt der Neubau: Der Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 23,5 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A+ aus. Die Wärmeversorgung erfolgt unter Nutzung von Umweltwärme und Strom; eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die Fußbodenheizung ergänzen die moderne Haustechnik.

So entsteht ein modernes Einfamilienhaus, bei dem insbesondere die offene Architektur, die sehr guten energetischen Werte und das für einen Neubau bemerkenswert großzügige Grundstück mit seinem Landschaftsblick zusammenkommen.

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Ausstattung und Details

Haus & Raumangebot:
+ Neubau-Einfamilienhaus in Massivbauweise
+ Baujahr 2026 / Erstbezug
+ 4 Zimmer
+ Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
+ Küche mit separater Speisekammer
+ Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich
+ Badezimmer im Obergeschoss
+ Zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss
+ Hauswirtschafts- und Technikraum
+ Carport mit angrenzendem Geräteraum
+ Außenanlagen bereits hergestellt

Energie & Haustechnik:
+ Energieeffizienzklasse A+
+ Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron
+ Fußbodenheizung
+ Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
+ 3-fach-Wärmeschutzverglasung
+ Elektrische Rollläden

Innenausstattung:
+ Badausstattung von Villeroy & Boch
+ Badewanne und separate Dusche mit flacher Duschwanne
+ Echtglas-Duschkabine
+ Geradläufige Betontreppe mit Fliesenbelag und Edelstahlgeländer
+ Innentüren von Herholz
+ Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen
+ Umfangreiche Elektroausstattung inklusive Klingelanlage
+ Rauchmelder
+ Bezugsfertig gestrichene Wände

Baukonstruktion & Außenbereich:
+ Zimmermannsmäßig ausgeführter Dachstuhl aus Konstruktionsvollholz
+ Dacheindeckung mit Betondachsteinen von Braas
+ Kunstharz-Außenputz
+ Haustür mit 5-fach-Sicherheitsverriegelung
+ Großzügiger Carport
+ Zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
+ Separater Geräteraum
+ Terrasse

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

Alles zum Standort

Riol überzeugt mit seiner idyllischen Lage an der Mosel und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnqualität für Familien. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Trier und Luxemburg für eine attraktive Lage und gute berufliche wie alltägliche Anbindung.

Eine Kindertagesstätte ist fußläufig erreichbar, Grundschulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Auch die Bushaltestellen im Ort ermöglichen eine gute Anbindung im Alltag.

Für Freizeit und Erholung bietet Riol zahlreiche Möglichkeiten: Fußball- und Tennisplatz, Badesee, Bürgerhaus und Arena Waldsee sind gut erreichbar. Restaurants und ein Biergarten ergänzen das Angebot.

Über die nahegelegene A1 sind Trier und auch Luxemburg gut erreichbar – ein besonderer Vorteil für Berufspendler.

Riol verbindet somit naturnahes Wohnen an der Mosel mit guter Infrastruktur und einer attraktiven Lage.

Objektnummer: 26160011 - 54340 Riol

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: 26160011 - 54340 Riol

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