Ayl / Biebelhausen

Wohnen mit Weitblick – großzügiges Einfamilienhaus mit Wellnessbereich & vielseitigem Raumangebot

Número da propriedade: 6160012



PREÇO DE COMPRA: 765.000 EUR • ÁREA: ca. 295 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 948 m²

Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	261600[illegible]
Área	ca. 295 m²
Forma do telhado	Telhado de quadr[illegible]
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2010
Tipo de estacionamento	1 x Garage[illegible]

Preço de co[illegible]ra	765.000 EUR
Nature[illegible]	Casa unifamiliar / Moradia
C[illegible]issão para [illegible]endatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Tip[illegible]e construção	Madeira
Área u[illegible]	ca. 117 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

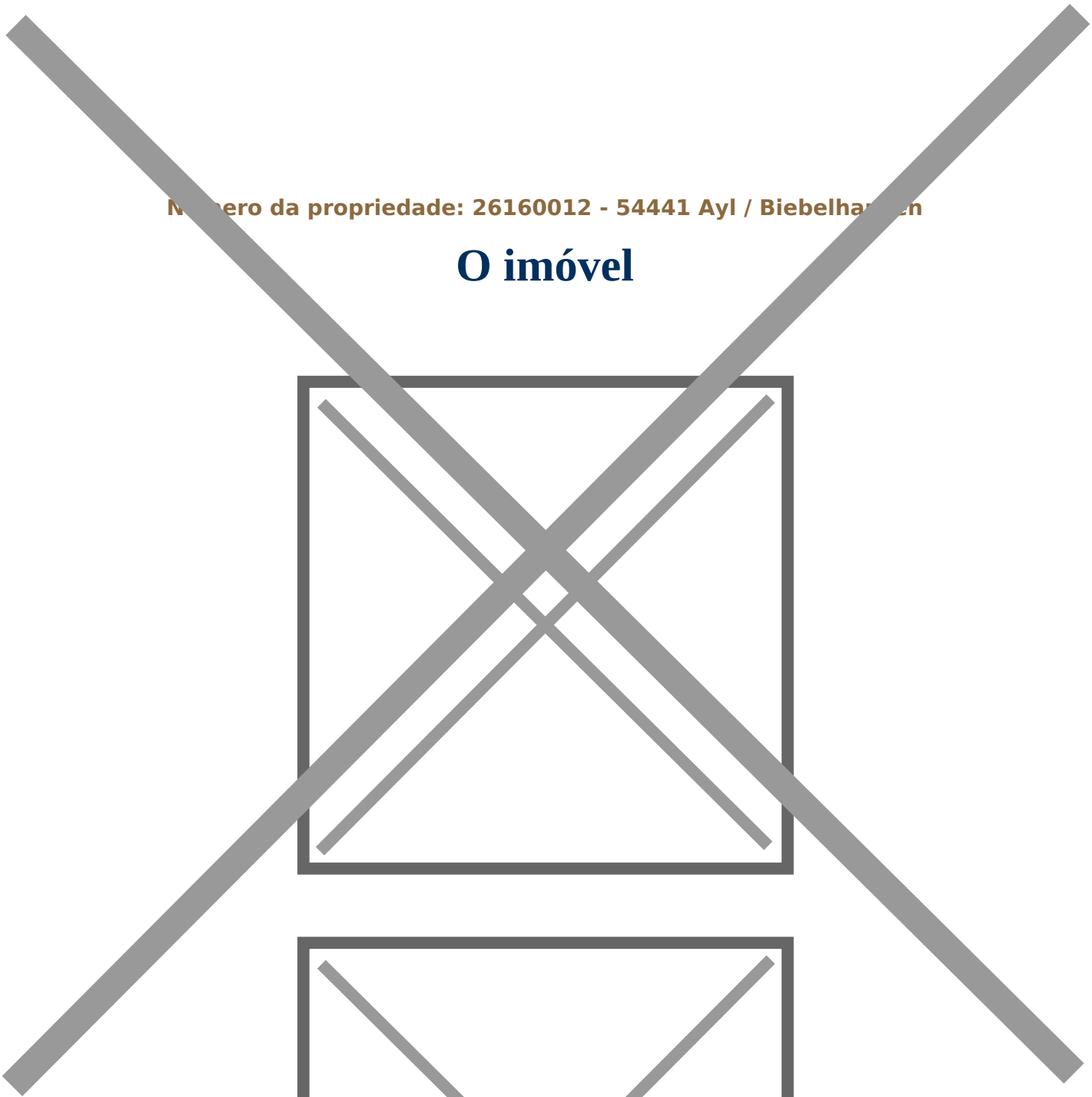
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor água-água
Certificado energético	N/A

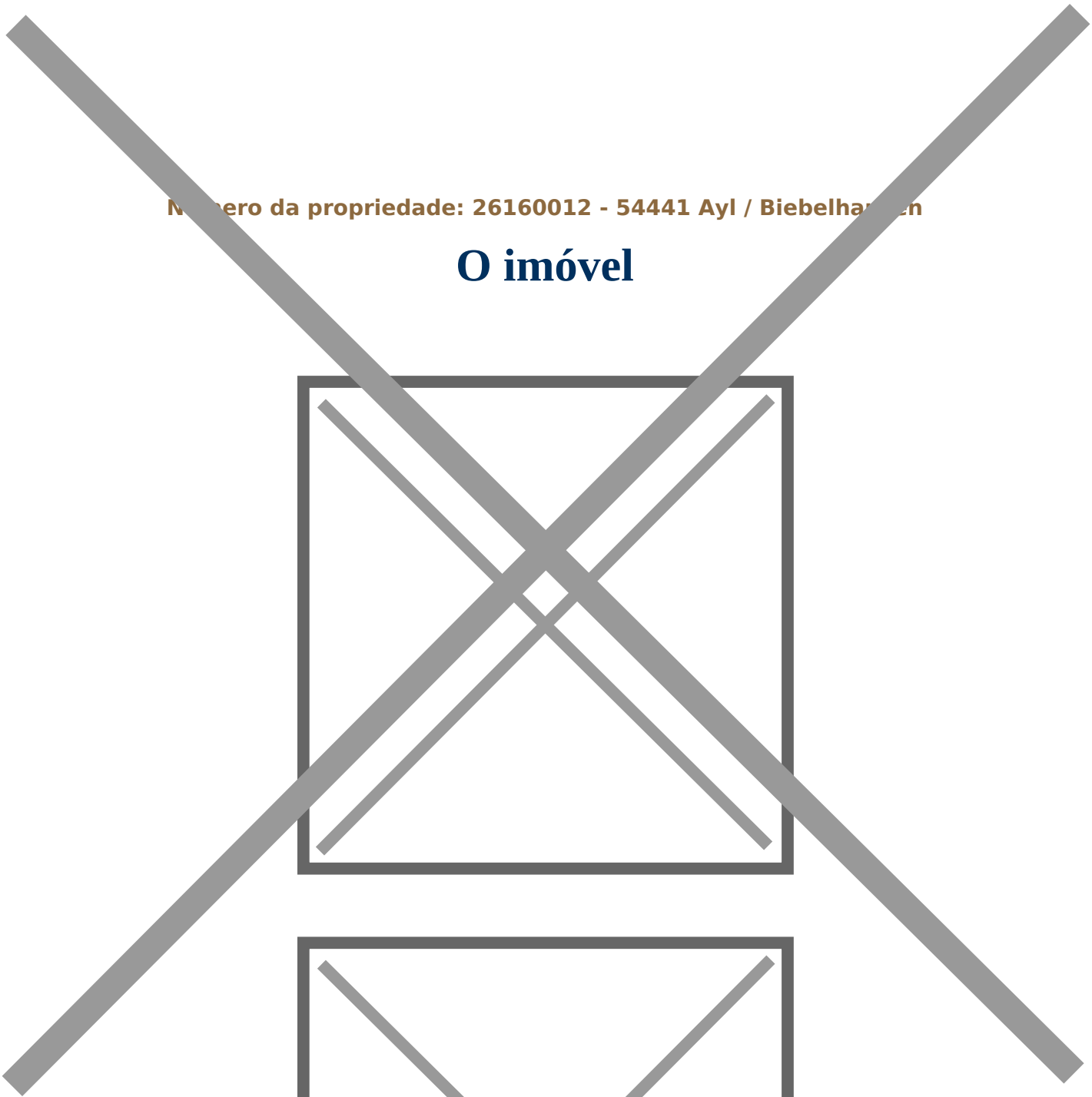
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



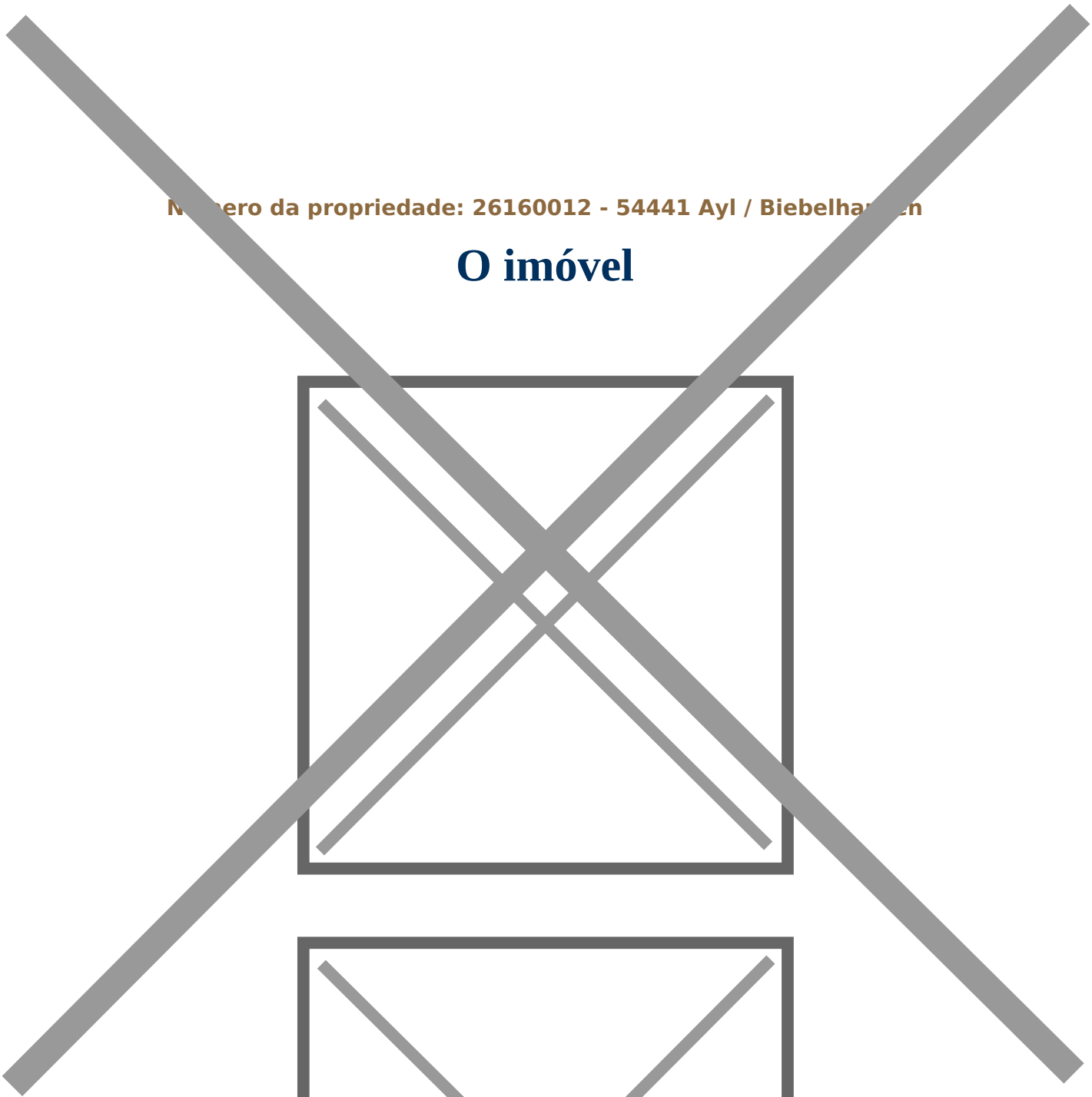
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



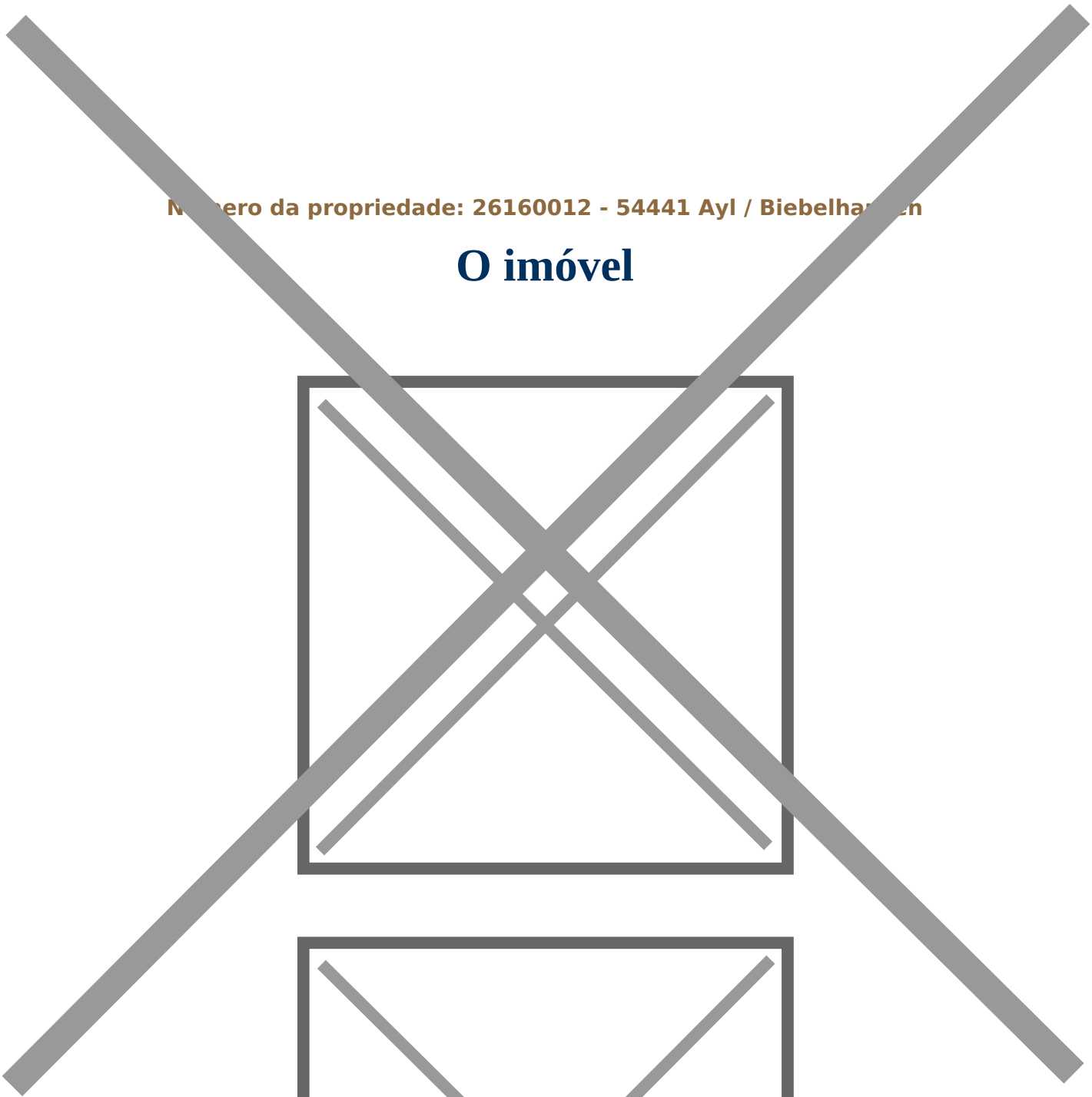
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



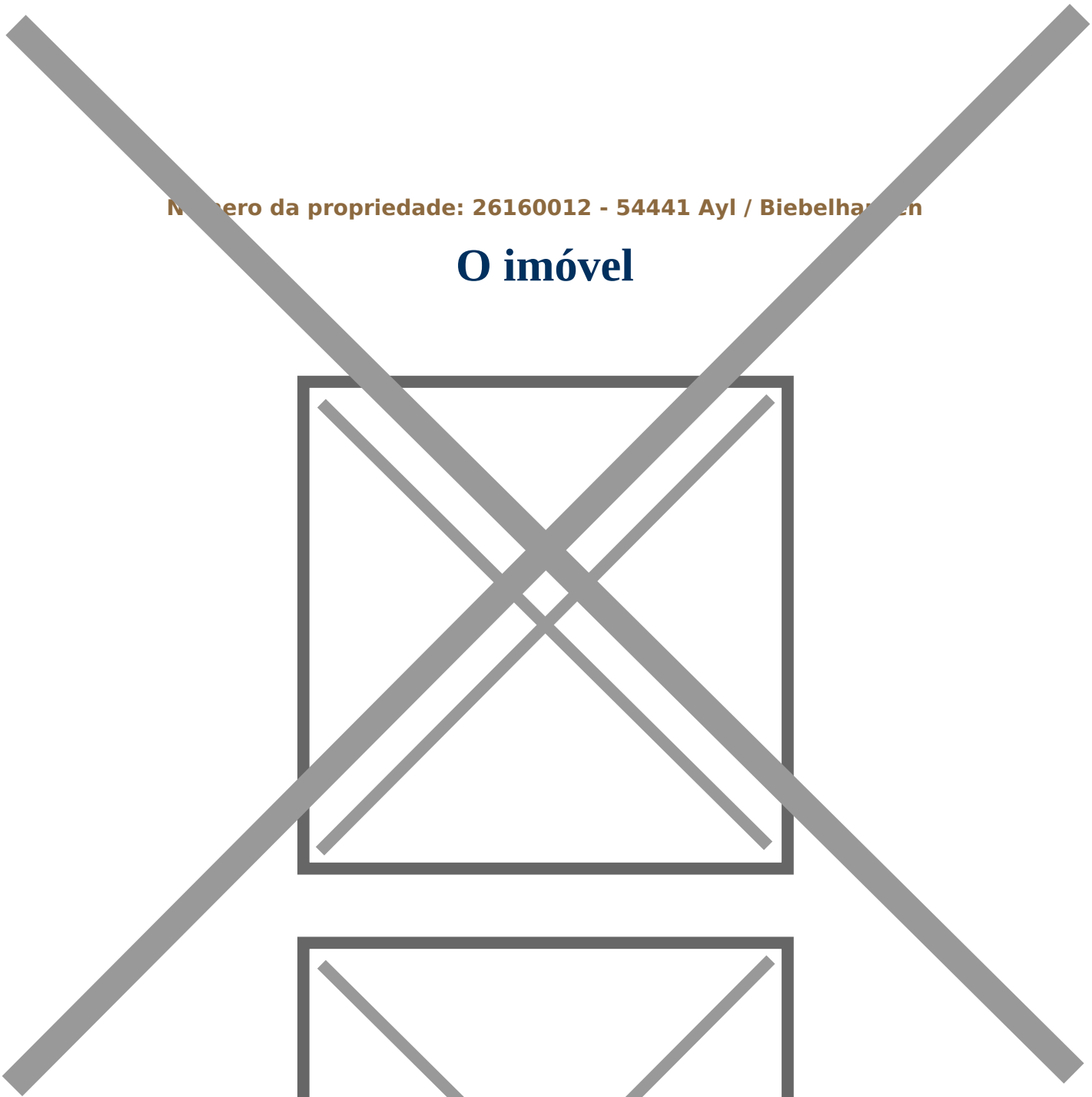
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



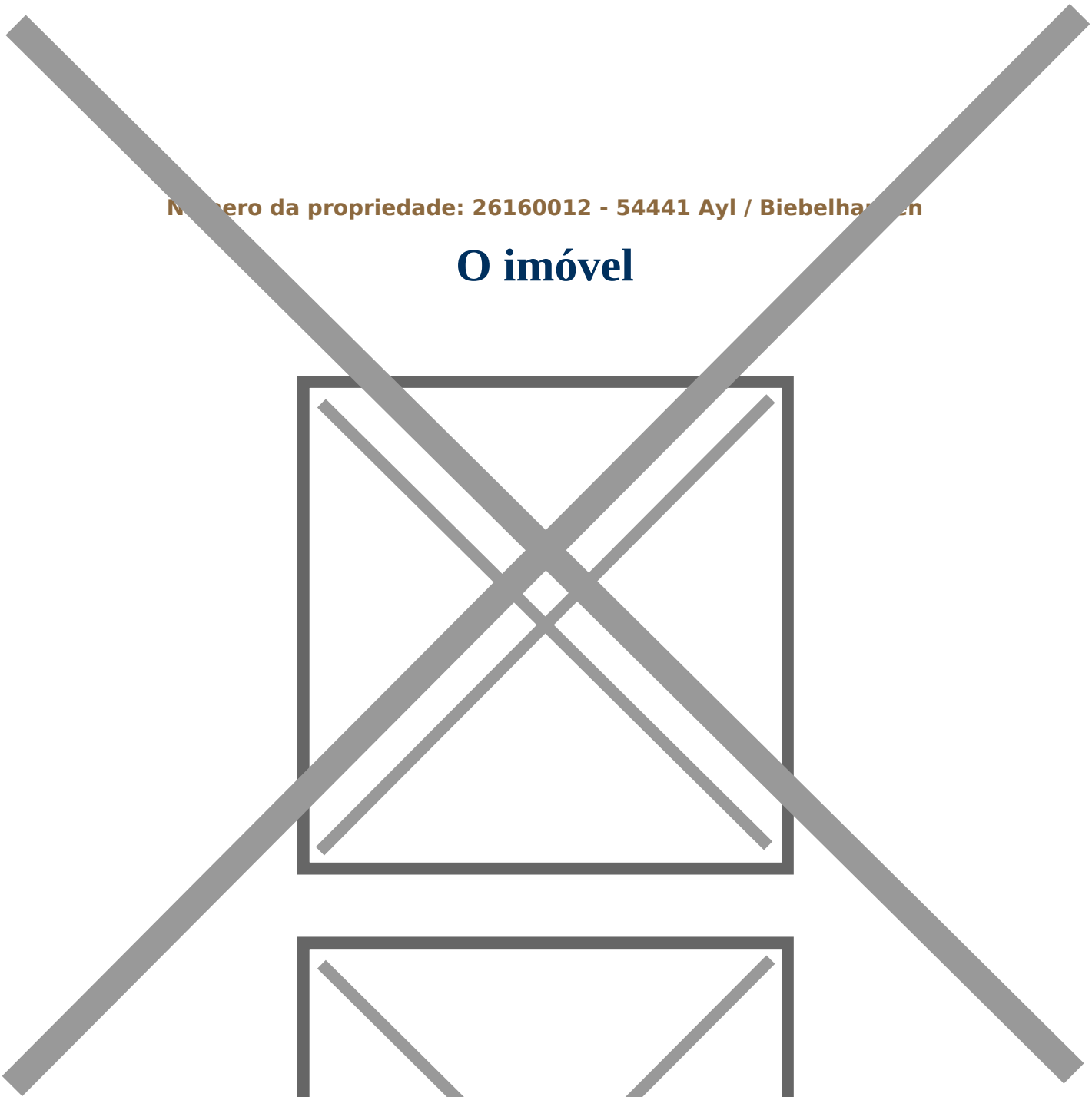
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



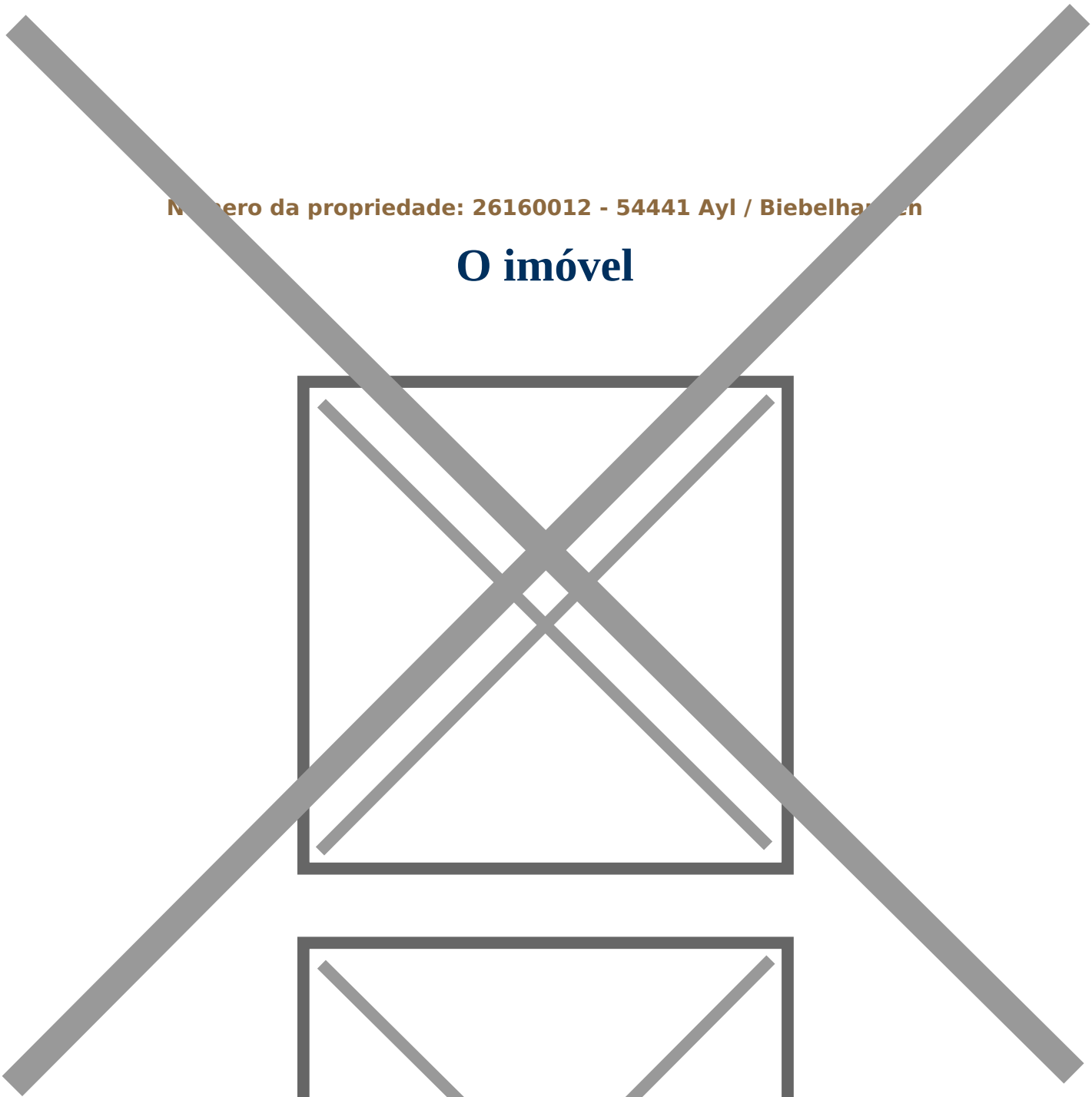
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



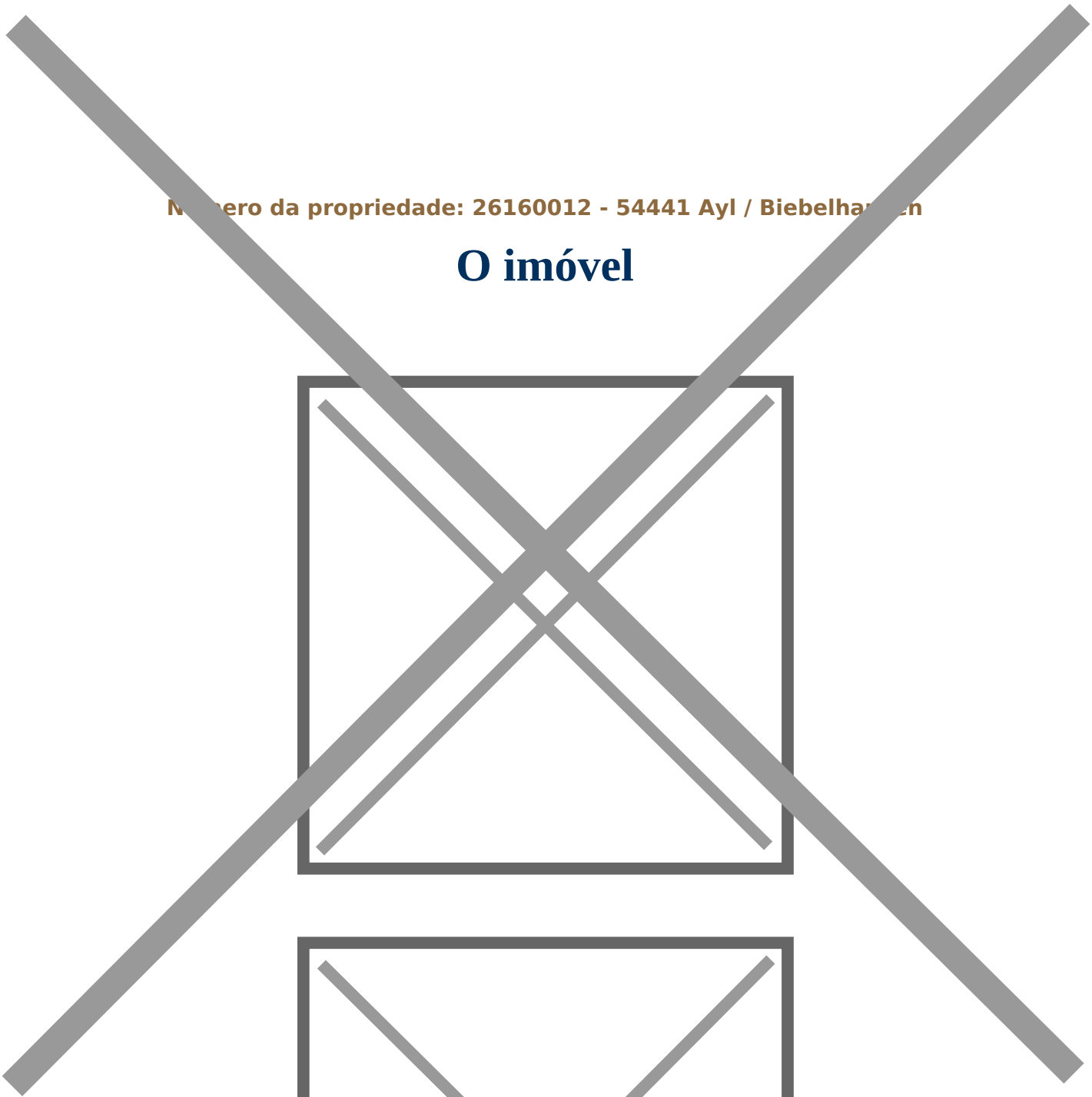
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



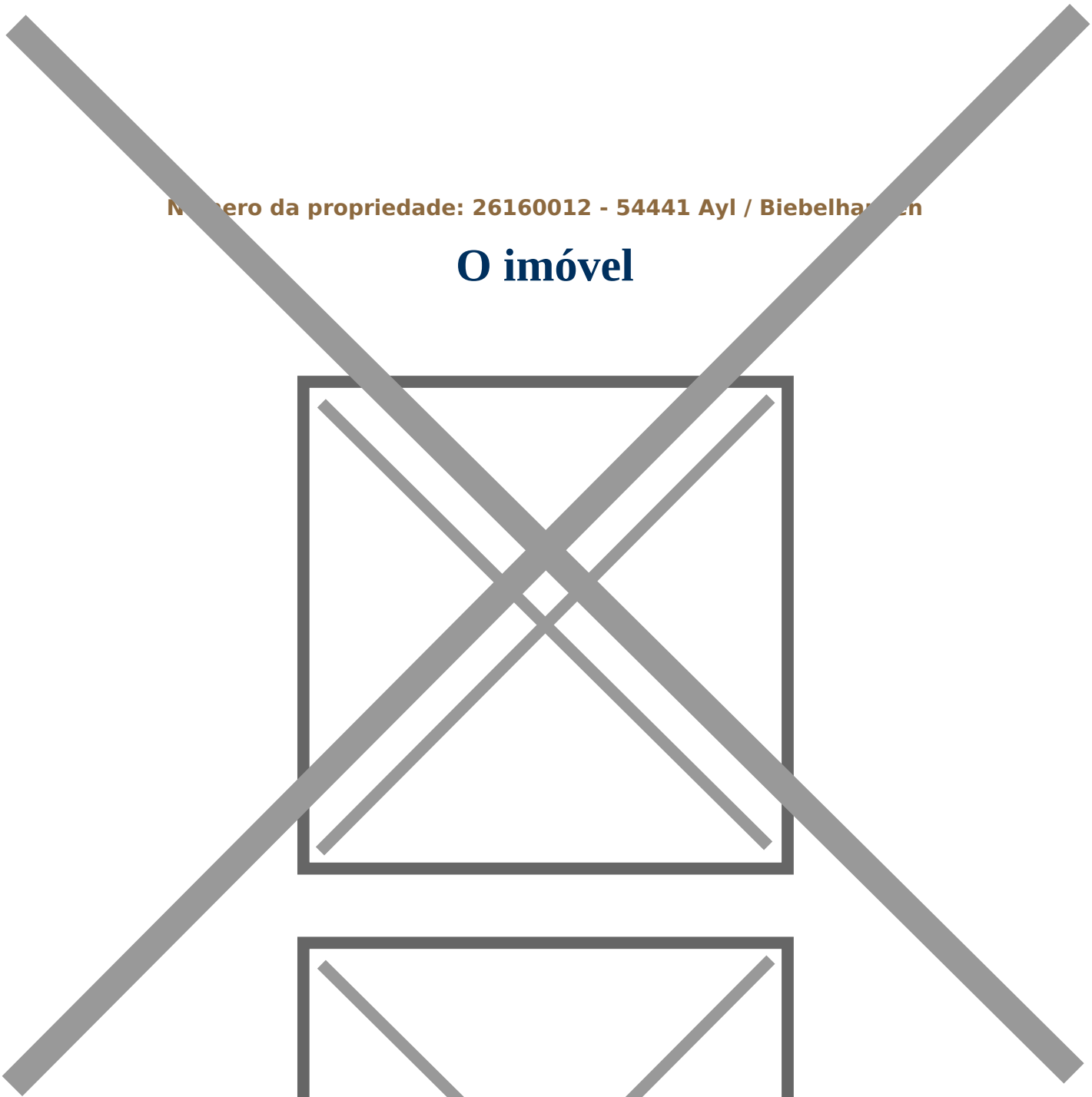
Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN hier freut sich, Ihnen dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus in attraktiver Hanglage von Ayl präsentieren zu dürfen. Das im Jahr 2010 in Holzständerbauweise mit massiv ausgeführtem Keller errichtete Haus bietet rund 295 m² Wohnfläche auf einem ca. 948 m² großen Grundstück. Eine besondere Qualität entsteht aus dem Zusammenspiel von großzügigem Wohnen, vielseitigen Freizeit- und Rückzugsbereichen, einem aufwendig gestalteten Garten und einer beeindruckenden Fernsicht über Ayl und die umliegende Landschaft.

Bereits die Eingangsebene vermittelt die Großzügigkeit des Hauses. Von der weitläufigen Diele öffnen sich der ca. 27 m² große Wohnbereich und der rund 39 m² umfassende Ess- und Küchenbereich. Beide Bereiche sind räumlich voneinander getrennt und werden durch einen beidseitig einsehbaren Kamin wirkungsvoll miteinander verbunden. Große Fensterflächen und die angrenzende Terrasse mit weitläufiger Markisenanlage erweitern das Wohnen nach draußen und geben den Blick in die Landschaft frei. Von hier führt der Weg direkt hinunter in den Garten.

Im Obergeschoss liegt der private Rückzugsbereich des Hauses. Das großzügige Schlafzimmer wird durch eine separate, begehbare Ankleide ergänzt. Ein weiteres Zimmer bietet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer an. Das rund 20 m² große Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein eigener Wäscheraum vervollständigen diese Ebene.

Eine der besonderen Stärken des Hauses zeigt sich in den unteren, zur Gartenseite orientierten Bereichen. Durch die Hanglage entwickelt sich das Gebäude über [illegible] nach draußen. Ein rund 32 m² großer Bereich wird derzeit unter anderem als Billard- und Freizeitraum genutzt. Separat davon befindet sich das rund 31 m² große, klimatisierte Büro mit Zugang zum Wintergarten. Hinzu kommen ein Gästezimmer sowie ein eigener Wellnessbereich mit Duschbereich, Dampfbad und separatem WC. Arbeiten, Gäste, Freizeit und Erholung erhalten damit jeweils ihren eigenen Platz und sind zugleich angenehm von den klassischen Wohn- und Rückzugsbereichen separiert.

Ebenso individuell präsentiert sich das Grundstück. Der aufwendig angelegte Garten folgt der Topografie und entwickelt sich über verschiedene Ebenen mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen und Perspektiven. Eine Teichanlage, gewachsene Bepflanzung und asiatisch inspirierte Gestaltungselemente verleihen ihm einen eigenständigen Charakter. Gartenbeleuchtung, Wasseranschlüsse und ein Gartenhaus mit Stromanschluss ergänzen

den Außenbereich. Immer wieder öffnet sich dabei die besondere Fernsicht – von der Terrasse ebenso wie aus verschiedenen Bereichen des Hauses und Gartens.

Auch funktional ist das Anwesen großzügig konzipiert. Wärmepumpe und Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftung im Untergeschoss, eine Klimaanlage im Bürobereich und Alarmanlage gehören ebenso zur Ausstattung wie die großzügig dimensionierte Garage. Mit rund 58,8 m², elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus bietet sie deutlich mehr Platz als eine klassische Garage. So entsteht ein Anwesen, das großzügiges Wohnen mit Arbeiten, Freizeit und Wellness verbindet – ergänzt durch einen aufwendig gestalteten Außenbereich und eine Höhenlage mit Fernsicht, die den Charakter dieser Immobilie wesentlich prägt.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Detalhes do equipamento

Allgemein:
+ Baujahr 2010
+ ca. 295 m² Wohnfläche
+ ca. 117 m² Nutzfläche
+ ca. 948 m² Grundstück
+ Holzständerbauweise mit massiv ausgeführtem Keller
+ großzügige, der Hanglage folgende Architektur über unterschiedliche Ebenen
+ besondere Höhenlage mit beeindruckender Fernsicht über Ayl und die umliegende Landschaft
Wohnen & Innenausstattung:
+ großzügige Eingangshalle
+ Wohnbereich mit ca. 27
+ großzügiger Ess- und Kochenbereich mit ca. 39 m²
+ hochwertige Einbauküche
+ beidseitig einsehbarer Kamin zwischen Wohn- und Essbereich
+ große Fensterflächen mit ausgeprägtem Landschaftsbezug
+ Gäste-WC auf der Eingangsebene
+ Schlafzimmer mit ca. 21 m²
+ separate, begehbare Ankleide mit ca. 11 m²
+ weiteres Zimmer im Obergeschoss
+ großzügiges Hauptbad mit ca. 20 m², Badewanne und Dusche
+ separater Wäscheraum
+ Bodenbeläge u. a. aus Holzparkett, Granit und hochwertigen Fliesen
+ Holzfenster mit Isolierverglasung
Arbeiten, Freizeit & Wellness:
+ ca. 32 m² großer Freizeitbereich, derzeit unter anderem als Billardzimmer genutzt
+ ca. 31 m² großer, zuletzt als Büro genutzter Raum
+ Klimaanlage im Bürobereich
+ Wintergarten
+ Zugang vom Bürobereich zum Wintergarten
+ separater Wellnessbereich mit Duschbereich und Dampfbad
+ separates WC im unteren Bereich
+ separates Gästezimmer
+ mehrere Zugänge aus den gartenseitigen Bereichen zu Wintergarten, Terrasse und Garten
+ Weinkeller
+ weitere Abstell- und Nutzflächen
Technik:

+ Wärmepumpe
+ Fußbodenheizung
+ kontrollierte Be- und Entlüftung im Untergeschoss
+ Klimaanlage im Bürobereich
+ Alarmanlage

Terrassen, Gärten & Außenbereich:

+ großzügige Terrasse mit weitläufiger Markisenanlage
+ direkter Zugang von der Terrasse in den Garten
+ weitere gartenseitige Terrassen- und Außenbereiche
+ aufwendig angelegter Garten über unterschiedliche Ebenen
+ Teich-/Gewässeranlage
+ asiatisch inspirierte Gestaltungselemente
+ Gartenbeleuchtung
+ Wasseranschlüsse im Außenbereich
+ Gartenhaus mit Stromanschluss
+ verschiedene Aufenthaltsbereiche und Blickoasen
+ beeindruckende Fernsicht über Ayl und die umliegende Landschaft

Garage & Stellplätze:

+ außergewöhnlich großzügige Garage mit ca. 58,8 m²
+ elektrisches Sektionaltor
+ direkter Zugang von der Garage zum Haus
+ zusätzliche Außenstellplätze

Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Tudo sobre a localização

Ayl zählt zu den bekanntesten Weinorten an der Saar und liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung zwischen Saarburg und Trier. Weinberge, Wälder und die Saar prägen das Umfeld und verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter. Gleichzeitig bietet die Lage eine attraktive Anbindung an die umliegenden Städte sowie in Richtung Luxemburg.

Das nur wenige Kilometer entfernte Saarburg übernimmt einen wesentlichen Teil der regionalen Versorgung. Hier befinden sich umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Trier ist ebenfalls gut erreichbar und erweitert das Angebot um die Infrastruktur eines größeren Oberzentrums.

Besonders interessant ist die Lage für Berufspendler mit Arbeitsplatz in Luxemburg. Die luxemburgische Grenze ist vergleichsweise schnell erreichbar; auch die Stadt Luxemburg ist über das regionale Straßennetz gut angebunden. Damit verbindet Ayl naturnahes Wohnen im Saartal mit einer attraktiven Ausgangslage in Richtung Luxemburg, Saarburg und Trier.

Auch der Freizeitwert der Umgebung ist hoch. Wander- und Radwege führen durch die Weinberge, Wälder und entlang der Saar. Die traditionsreiche Weinlandschaft, zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten sowie die Nähe zu Saarburg ergänzen das Freizeitangebot.

Die Immobilie selbst profitiert innerhalb von Ayl zusätzlich von ihrer erhöhten Lage. Die daraus entstehende Fernsicht über den Ort und die umliegende Landschaft gehört zu den prägenden Qualitäten des Anwesens und unterstreicht den besonderen Wohncharakter.

Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Outras informações

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 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.

Número da propriedade: 26160012 - 54441 Ayl / Biebelhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel. +49 651 - 99 [illegible]04 0
E-Mail: trier@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com