Lambertsberg

Energieeffizient & großzügig wohnen – modernes Einfamilienhaus mit Smart Home

Objektnummer: 26160014



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

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

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26160014
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	565.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.08.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

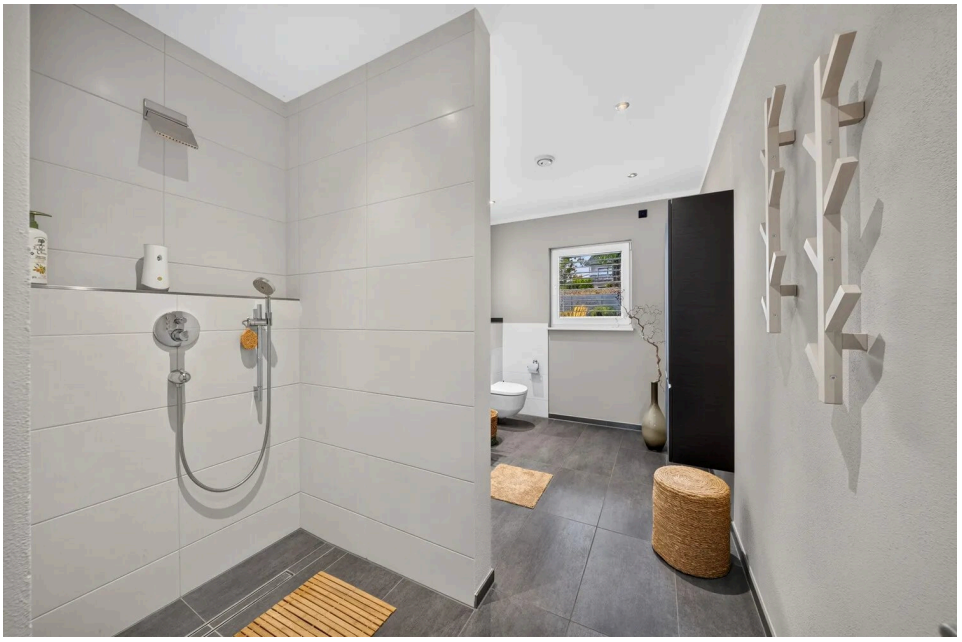
Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

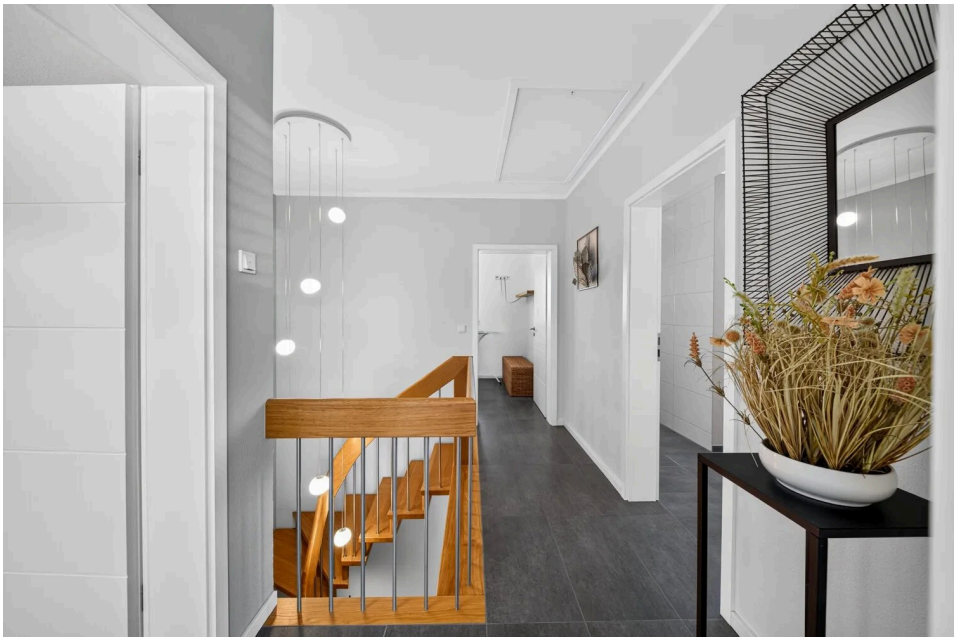
Die Immobilie

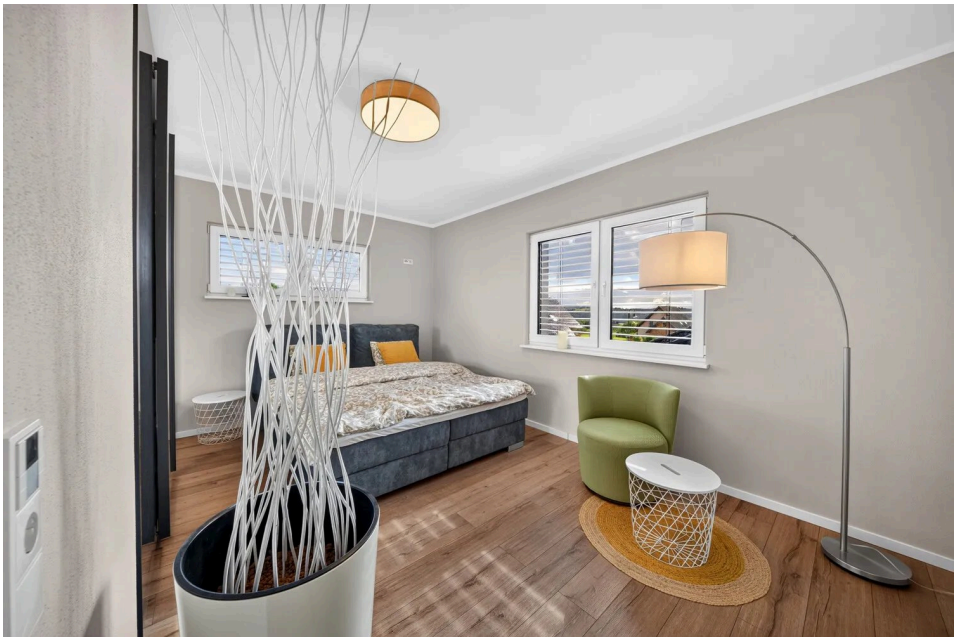




Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

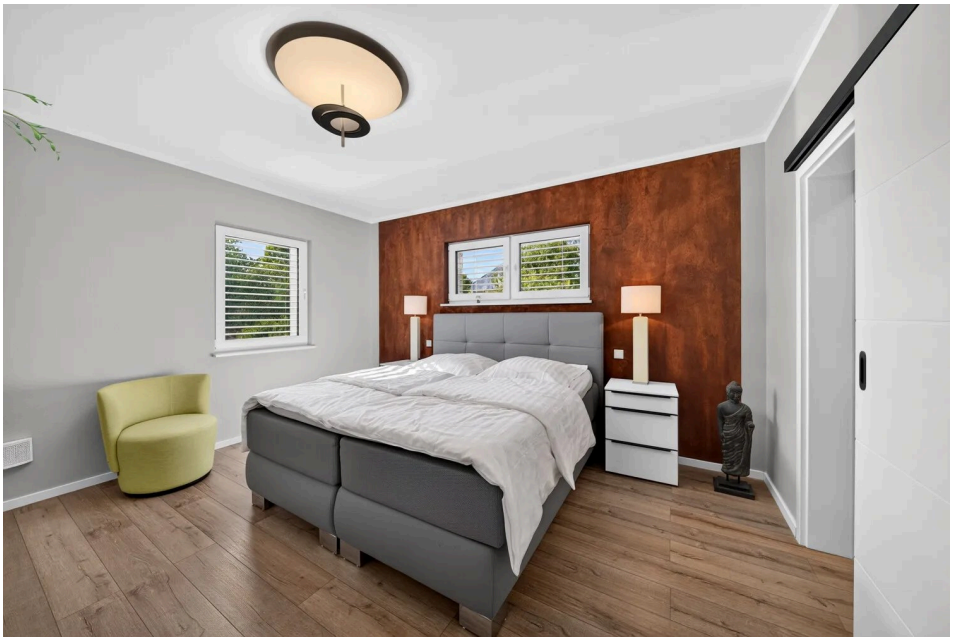
Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Trier freut sich, Ihnen dieses moderne und außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus in Lambertsberg präsentieren zu dürfen. Rund 198 m² Wohnfläche, ein durchdachtes Raumkonzept, zeitgemäße Haustechnik und ein mit viel Liebe zum Detail gestalteter Außenbereich ergeben ein Zuhause, das sowohl hinsichtlich des Platzangebots als auch der Ausstattung deutlich mehr bietet als ein klassisches Einfamilienhaus.

Im Erdgeschoss bilden Küche, Essen und Wohnen auf insgesamt rund 55 m² den großzügigen Mittelpunkt des Hauses. Eine mittig angeordnete Wand gliedert den Wohnbereich, während die beidseitigen Durchgänge den offenen Charakter und die Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen erhalten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Bezug zum Garten und zur nach Süden ausgerichteten Terrasse. Die vorhandene Einbauküche fügt sich stimmig in das moderne Erscheinungsbild ein. Eine Raumhöhe von ca. 2,60 m unterstreicht das großzügige Wohngefühl zusätzlich.

Besonders interessant ist die Flexibilität des Grundrisses. Neben den eigentlichen Wohnbereichen stehen bereits im Erdgeschoss ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Damit eignet sich diese Ebene auch für Käufer, die Wohnen und Arbeiten verbinden oder sich langfristig möglichst viele Nutzungsmöglichkeiten offenhalten möchten. Ein großzügiges Badezimmer sowie praktische Nebenräume vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss setzt sich das komfortable Raumangebot fort. Weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer und insbesondere der separate Ankleidebereich mit rund 12,6 m² schaffen viel Platz. Eine Besonderheit ist die durchdachte Verbindung von Schlafzimmer, Ankleide und Hauswirtschaftsraum: Vom Schlafzimmer führt der Weg direkt durch die Ankleide in den Hauswirtschaftsbereich und von dort zurück in den Flur. So entsteht eine komfortable, in sich verbundene Raumfolge mit kurzen Wegen im Alltag. Insgesamt ermöglicht die Aufteilung sowohl großzügiges Familienwohnen als auch die Kombination aus Schlafen, Arbeiten und Gästebereich.

Auch technisch ist das Haus bemerkenswert aufgestellt. Eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrung versorgt die im gesamten Haus vorhandene Fußbodenheizung. Dreifach verglaste Fenster und hochwertige elektrische Raffstores mit verstellbaren Lamellen ergänzen das Konzept. Hinzu kommt eine intelligente BUS-Haussteuerung, über die Licht, Raffstores und Heizung zentral per Tablet bedient werden können. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 31,5 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A aus.

Einen besonderen Stellenwert nimmt der Außenbereich ein. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse wird von einer hochwertigen Pergola mit elektrisch steuerbarem Lamellendach überdacht und erweitert den Wohnbereich in den Garten. Unterschiedliche Rasen-, Pflanz- und Aufenthaltsbereiche geben dem Grundstück Struktur und schaffen zugleich ein ausgesprochen gepflegtes Gesamtbild. Ein besonderer Blickfang ist die große, fest installierte Gartenfeuerstelle, die bewusst in die Gestaltung integriert wurde und diesem Bereich einen ganz eigenen Charakter verleiht.

Auch die großzügige Doppelgarage ist mehr als eine reine Abstellmöglichkeit. Zwei separate elektrisch betriebene Garagentore, viel Platz und insbesondere der direkte, wettergeschützte Zugang ins Haus sind im Alltag ein deutlicher Komfortgewinn. Die gepflasterte Zufahrt fügt sich ebenso sauber in die Gestaltung des Grundstücks ein.

Das Ergebnis ist ein Haus, bei dem viele der entscheidenden Qualitäten zusammenkommen: viel Wohnfläche, ein flexibler Grundriss, eine hohe Energieeffizienz, moderne Haustechnik, eine große Doppelgarage und ein außergewöhnlich schön gestalteter Außenbereich. Gleichzeitig wohnt man ruhig und naturnah, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen. Gerade diese Kombination macht die Immobilie zu einem Angebot, das sich in mehreren Punkten vom üblichen Einfamilienhaus abhebt.

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Ausstattung und Details

WOHNEN & RAUMANGEBOT:
+ Baujahr 2015
+ ca. 198 m² Wohnfläche
+ 7 Zimmer auf zwei Wohnebenen
+ Massivbauweise
+ Raumhöhe ca. 2,60 m
+ großzügiger Koch-, Ess- und Wohnbereich mit halb offener Raumgestaltung mit ca. 55 m²
+ Schlafzimmer sowie zusätzliches Büro/Gästezimmer im Erdgeschoss
+ weitere Schlafzimmer im Obergeschoss
+ separater Ankleidebereich mit ca. 12,6 m²
+ zwei großzügige Badezimmer
+ separater Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
+ weitere praktische Neben- und Abstellflächen
+ Einbauküche aus 2015
+ weiße Innentüren
+ Fliesen- und Parkettböden

ENERGIE & HAUSTECHNIK:
+ Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
+ Fußbodenheizung im gesamten Haus
+ Energieeffizienzklasse A
+ Endenergiebedarf 31,5 kWh/(m²·a)
+ dreifach verglaste Fenster aus 2015
+ elektrische Raffstores
+ intelligente BUS-Haussteuerung
+ zentrale Steuerung von Licht, Raffstores und Heizung per Tablet
+ TV-Anschlüsse in sämtlichen Zimmern

TERRASSE & GARTEN:
+ nach Süden ausgerichtete Terrasse
+ hochwertige Pergola mit elektrisch steuerbarem Lamellendach
+ aufwendig und gepflegt gestaltete Gartenanlage
+ fest installierte Gartenfeuerstelle
+ großzügig gepflasterte Terrassenflächen
+ Fassadenarbeiten 2025

GARAGE & ZUFAHRT:
+ großzügige Doppelgarage
+ zwei separate elektrische Garagentore
+ direkter, wettergeschützter Zugang von der Garage ins Haus
+ großzügig gepflasterte Zufahrt

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

Alles zum Standort

Lambertsberg liegt inmitten der landschaftlich reizvollen Südeifel im Eifelkreis Bitburg-Prüm und bietet ein Wohnumfeld, das vor allem durch Ruhe, Natur und eine angenehme ländliche Atmosphäre geprägt ist. Die Ortsgemeinde liegt am Rand des Deutsch-Luxemburgischen Naturparks und ist von Wäldern, Feldern und der weitläufigen Eifellandschaft umgeben.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs konzentrieren sich insbesondere auf das nur wenige Kilometer entfernte Waxweiler. Dort befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Auch das Freibad Waxweiler erweitert das Freizeitangebot in der näheren Umgebung.

Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur. Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren lassen sich unmittelbar mit der reizvollen Landschaft der Südeifel verbinden – ein Umfeld, das einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Ein besonderer Vorteil des Standortes ist die für eine derart naturnahe Lage sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Landesstraße 12 erreicht man die nur rund drei Kilometer östlich von Lambertsberg gelegene Anschlussstelle Waxweiler/Schönecken der A60. Damit sind unter anderem Prüm und Bitburg gut erreichbar; zugleich besteht über das regionale Straßennetz eine Anbindung in Richtung Luxemburg.

Lambertsberg verbindet damit zwei Qualitäten, die sich ideal ergänzen: ruhiges und naturnahes Wohnen in der Eifel mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und einer kurzen Distanz zur A60. Gerade für Familien, Berufspendler und Menschen, die bewusst außerhalb größerer Städte leben möchten, bietet der Standort attraktive Voraussetzungen.

Objektnummer: 26160014 - 54649 Lambertsberg

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: 26160014 - 54649 Lambertsberg

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