Lieser

Wo Eleganz auf den Fluss trifft: Ihr neues Lebensgefühl in Lieser

Objektnummer: 26451036



KAUFPREIS: 1.570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 721 m²

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

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

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Auf einen Blick

Objektnummer	26451036
Wohnfläche	ca. 380 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.570.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	27.02.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie

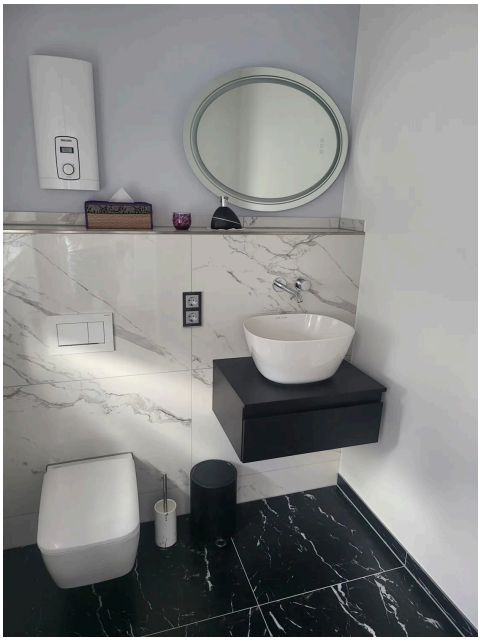




Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

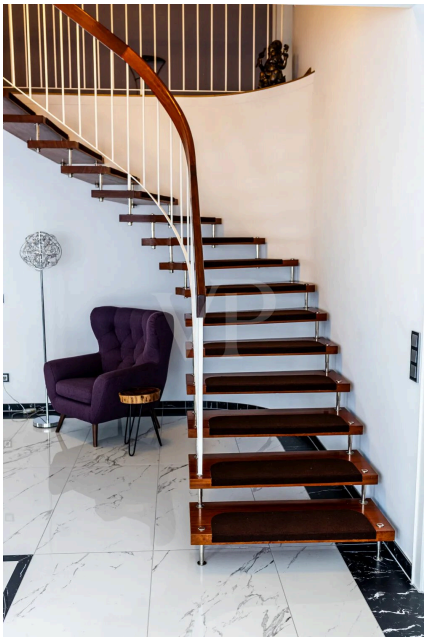
Die Immobilie

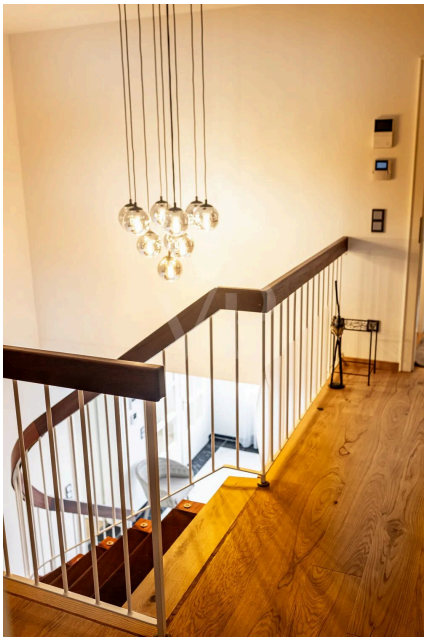




Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie

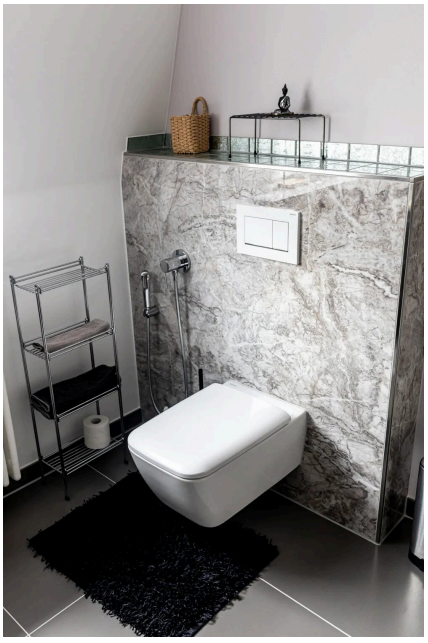




Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

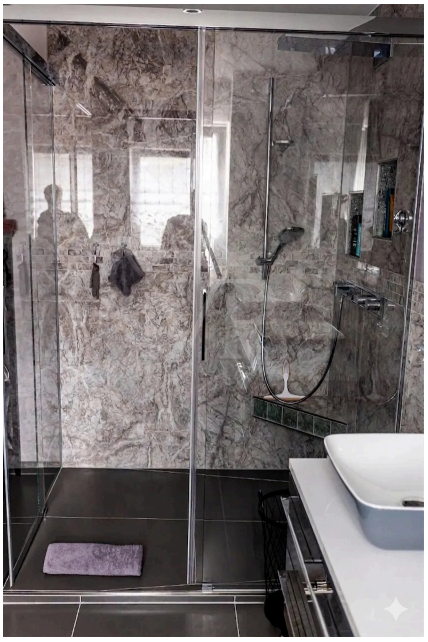
Die Immobilie





Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

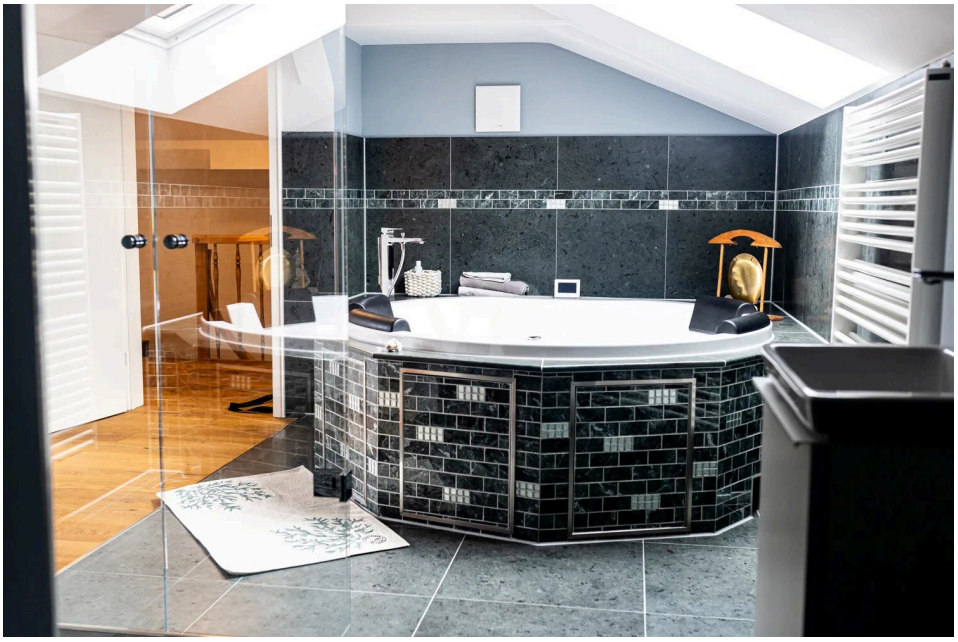
Die Immobilie

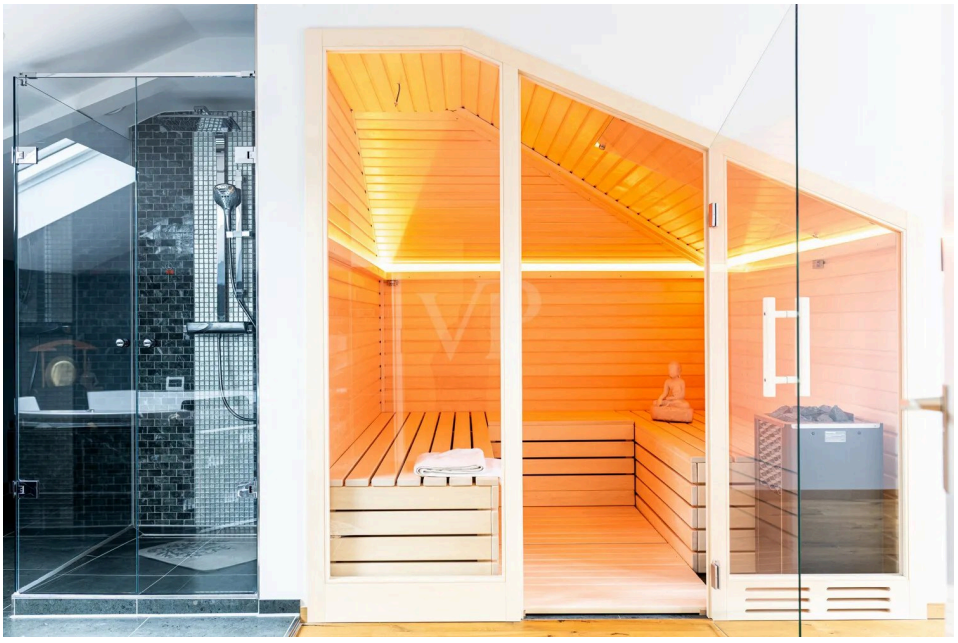




Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Die Immobilie



Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Grundrisse





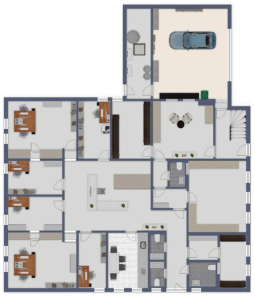












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Ein erster Eindruck

Exklusive Mansarddach-Villa in erster Flusslinie – Ein Wohntraum voller Licht und Emotion

In einer der begehrtesten und absolut unverbaubaren Lagen des traditionsreichen Weinortes Lieser an der Mosel präsentiert sich diese repräsentative Villa als ein echtes Unikat. Das Anwesen fängt die großzügige Eleganz einer klassischen Mansarddach-Villa ein und verschmilzt sie mit einem hochmodernen, lichtdurchfluteten Interieur zu einem Ort des puren Ankommens. Die markante Architektur des Hauses wird durch eine weitläufige Aussichtsterrasse im Obergeschoss geprägt: Getragen von eleganten, roten Säulen, wird sie zu Ihrer ganz privaten Loge über dem Fluss. Von hier aus schweift der Blick weit über die sanfte Moselschleife und die grünen Steilhänge der Region – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit und Tageszeit fasziniert.

Das im Jahr 1982 in solider, wertbeständiger Massivbauweise errichtete Anwesen wurde in den vergangenen drei Jahren mit kompromisslosem Anspruch an Qualität, Design und Technik vollständig und hochwertig saniert. Das Ergebnis ist ein neuwertiges, repräsentatives Meisterwerk moderner Wohnkultur, das auf weit über 380 m² Wohnfläche ein Wohnerlebnis der Extraklasse bietet. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich noch eine Gewerbefläche von ca. 200 m². Diese kann in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden. Diese Fläche verfügt derzeit über einen einen eleganten Empfangsbereich, 8 Räume, ein Lagerraum, zwei WCs und ein behindertengerechtes WC.

Schon beim Erreichen der ersten Wohnetage spürt man die Liebe zum Detail und den außergewöhnlich hohen Qualitätsanspruch. Das weitläufige, repräsentative Foyer empfängt Sie und Ihre Gäste mit der kühlen Eleganz edler, großformatiger Fliesen in Marmor-Optik. Ein kunstvolles, zentral in den Boden eingelassenes Mosaik-Medaillon setzt hier ein stilvolles, klassisches Statement und heißt Sie willkommen.

Das Herzstück des täglichen Lebens ist der Wohn- und Essbereich, der durch eine außergewöhnliche, halbrunde Fensterfront im Erker-Stil besticht. Sie flutet den Raum regelrecht mit warmem Tageslicht und holt die Natur direkt nach drinnen. Eine maßgefertigte Fensterbank aus edlem, dunklem Marmor zieht sich entlang der gesamten Front. Sie lädt dazu ein, bei einer Tasse Kaffee zu verweilen, während der Blick nach draußen direkt auf das ruhig vorbeiziehende Wasser der Mosel fällt. Die Böden in den Wohnräumen sind mit hochwertigem Echtholzparkett in warmer Eichenoptik ausgelegt – ein spürbares Stück Wohnkomfort unter den Füßen.

Ganz auf kulinarische und gestalterische Höhepunkte ausgerichtet ist die offene High-End-Küche, die zum lebendigen Mittelpunkt für Familie und Freunde wird. Hier treffen

edle Holzstrukturen auf moderne Fronten in Beton-Optik und erzeugen ein harmonisches Spannungsfeld. Die Küche ist mit erstklassigen Einbaugeräten – darunter ein hochgebauter Miele-Backofen – sowie einem amerikanischen Side-by-Side-Edelstahlkühlschrank ausgestattet, der keine Wünsche offenlässt. Ein absoluter Blickfang ist die zentrale Kochinsel mit modernem Induktionsfeld. Über ihr schwebt eine futuristische, mattschwarze Dunstabzugshaube, deren integrierte LED-Beleuchtung in sattem Violett den Raum am Abend in ein stimmungsvolles, fast magisches Ambiente taucht.

Vom Entree aus führt eine freitragende, elegant geschwungene Holztreppe nach oben. Ihre massiven Edelholzstufen und das filigrane weiße Geländer wirken fast schwerelos. Hier befindet sich Ihre private Ebene mit 4 Schlafzimmer, zwei modernen Bädern, einer großen verglasten Terrasse und zwei Hauswirtschaftsräume.

Doch das vielleicht exklusivste Geheimnis dieser Villa offenbart sich erst, wenn man dem Weg nach ganz oben folgt. Unter dem schützenden Mansarddach erwartet Sie ein weitläufiger, privater Wellnessbereich, der in puncto Komfort und Atmosphäre das Niveau eines Luxushotels erreicht. Es ist ein Ort, an dem die Hektik des Alltags augenblicklich von Ihnen abfällt. Das Herzstück dieser Wellness-Oase bildet der imposante XL-Whirlpool, in dem Sie vollkommen schwerelos im sprudelnden Wasser entspannen können, während Ihr Blick durch die Fenster in den Himmel schweift. Für wohltuende Tiefenwärme sorgt eine moderne Sauna, die besonders nach einem langen Spaziergang durch die Weinberge Körper und Geist regeneriert. Abgerundet wird dieser private Spa-Bereich durch eine eigene Dusche und ein separates WC, sodass maximale Privatsphäre garantiert ist. Der angrenzende, großzügige Ruhebereich lädt dazu ein, auf bequemen Liegen die Seele baumeln zu lassen oder einfach nur die absolute Stille hoch über dem Fluss zu genießen.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Durch die kluge und großzügige Raumaufteilung über mehrere Etagen bietet diese Villa weit mehr als nur Wohnraum. Sie bietet Entfaltungsfreiheit: Ein Zuhause, das flexiblen Platz für Familie, liebe Gäste oder das Arbeiten in einem inspirierenden Umfeld schenkt.

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Ausstattung und Details

Highlights dieser Villa:
+ unverbaubare Erstlinie direkt an der Mosel im renommierten Weinort Lieser (nahe Bernkastel-Kues)
+ Logenplatz-Panorama: Spektakulärer, weiter Blick auf die Moselschleife und die umliegenden Weinberge
+ zeitlose & repräsentative Architektur: Klassisch-elegante Mansarddach-Villa mit einer markanten Aussichtsterrasse, getragen von stilvollen roten Säulen
+ großzügiges Platzangebot: Weit über ca. 380 m² reine Wohnfläche
+ flexibles Zusatzpotenzial: Weitere ca. 200 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss, die unkompliziert in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden können
+ zukunftssicher saniert: Ursprungsbaujahr 1982, in den letzten drei Jahren vollständig und kompromisslos auf neuwertiges Niveau kernsaniert
+ imposantes Entree: Weitläufiges Foyer mit edlen, großformatigen Marmor-Optik-Fliesen und einem kunstvollen, zentralen Mosaik-Medaillon
+ edle Wohnräume: Lichtdurchfluteter Erker-Essbereich und Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, alle mit direktem Flussblick, angrenzender Bibliothek und hochwertigem Echtholzparkett in warmer Eichenoptik
+ High-End-Designküche: Maßanfertigung in Beton-Optik und Holzstrukturen mit zentraler Kochinsel und der exklusiven, hochfahrbaren Berbel-Deckenlifthaube
+ auf der zweiten Wohnebene verglaste Loggia mit modernem Glasfaltsystem
+ Wellness auf Luxushotel-Niveau: Eigene Wohlfühl-Oase direkt unter dem schützenden Mansarddach
+ u.v.m. ...
Raumaufteilung dieser Villa:
Wohnetagen:
1. Obergeschoss
großes Foyer
großer offener Ess-Wohnbereich mit großer Fensterfront zur Mosel
Bibliothek
Küche
große Sonnenterrasse mit Moselblick
2. Obergeschoss:
4 Zimmer
2 Badezimmer
2 Hauswirtschaftsräume
verglaste Loggia mit Moselblick
Dachgeschoss:
Spa-Bereich
nicht ausgebauter Speicheranteil
Erdgeschoss mit speratem Eingang, derzeit Bürofläche:

1 Empfangsbereich
8 Räume
1 Lagerraum
3 WCS
1 Behindertengerechtes-WC
1 Garderobenbereich
Im Aussenbereich:
Doppelgarage mit direktem Zugang zur Villa
5-Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus
kleiner Grünstreifen

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Alles zum Standort

Die Lage – Exklusives Wohnen in einer der schönsten Weinlandschaften Europas

Die Villa befindet sich in absolut bevorzugter und ruhiger Lage von Lieser, einem der charmantesten und geschichtsträchtigsten Weinorte an der malerischen Mittelmosel. Geprägt von weltberühmten Weinlagen und einer jahrhundertealten Kulturlandschaft, bietet dieser Standort eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. In direkter Nachbarschaft zum majestätischen Schloss Lieser – einem imposanten Kernstück des Ortes – genießen Sie hier ein herrschaftliches und zugleich idyllisches Wohnumfeld mit exzellenter Privatsphäre.

Lieser selbst besticht durch seinen einladenden, dörflichen Charakter, kombiniert mit einer erstklassigen Infrastruktur. Im Ort und der unmittelbaren Umgebung finden Sie exzellente Weingüter, gehobene Gastronomie sowie gemütliche Straußwirtschaften. Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Die historische Barlach- und Weinstadt Bernkastel-Kues liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine lückenlose Versorgung mit Einkaufszentren, Boutiquen, Ärzten, Apotheken sowie allen Schulformen und Freizeiteinrichtungen.

Die Lage ist zudem ein Paradies für Naturbegeisterte und Aktive. Der direkt vorbeiführende Mosel-Radweg sowie zahlreiche Premium-Wanderwege wie der „Moselsteig“ laden zu ausgedehnten Touren durch die sanft geschwungenen Weinberge ein.

Neben der hohen Lebensqualität überzeugt die Immobilie durch ihre strategisch hervorragende Verkehrsanbindung. Über gut ausgebaute Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn sind die regionalen Zentren Wittlich und Trier in kurzer Zeit erreichbar. Auch für Pendler und Kosmopoliten ist die Lage ideal: Das Großherzogtum Luxemburg mit seinem internationalen Finanzplatz sowie die Metropolregion Rhein-Main sind über die Autobahnanbindung schnell und komfortabel erreichbar. Hier verbindet sich das Gefühl von permanentem Urlaub mit der perfekten Anbindung an das wirtschaftliche Leben.

Objektnummer: 26451036 - 54470 Lieser

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26451036 - 54470 Lieser

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com