Lieser

Exklusive Kombination: Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in erster Flusslinie von Lieser

Objektnummer: 26451041



KAUFPREIS: 1.570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 721 m^2

Objektnummer: 26451041 - 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: 26451041 - 54470 Lieser

Auf einen Blick

Objektnummer	26451041
Wohnfläche	ca. 380 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

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

Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Auf einen Blick: Energiedaten

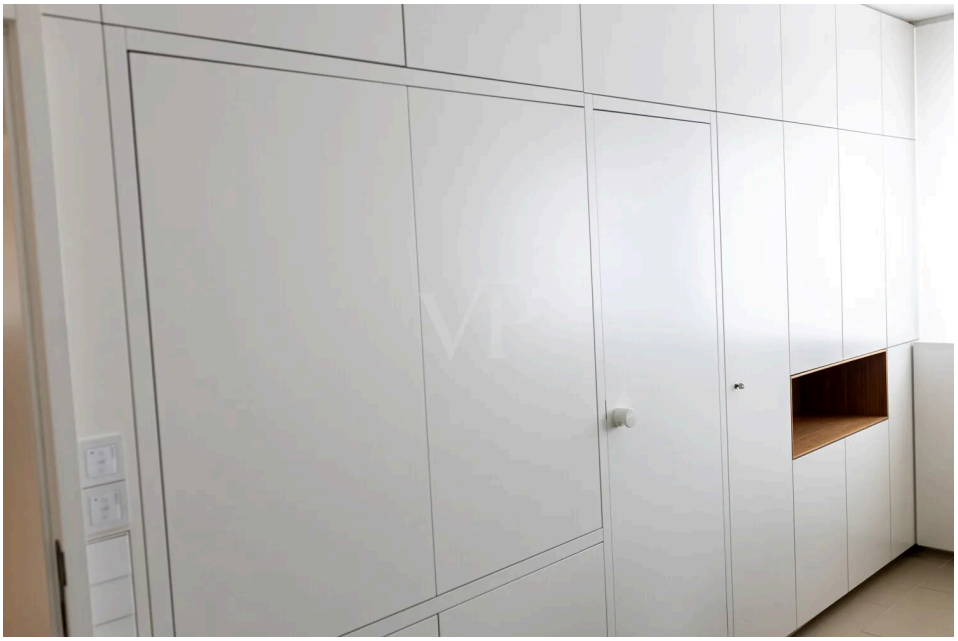
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	27.02.2034

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

Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

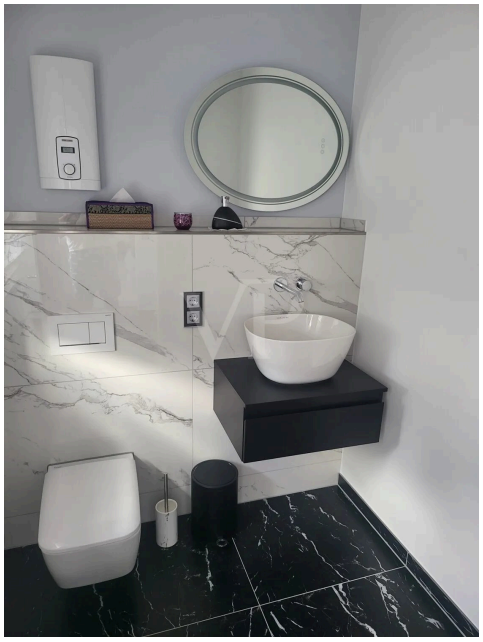
Die Immobilie

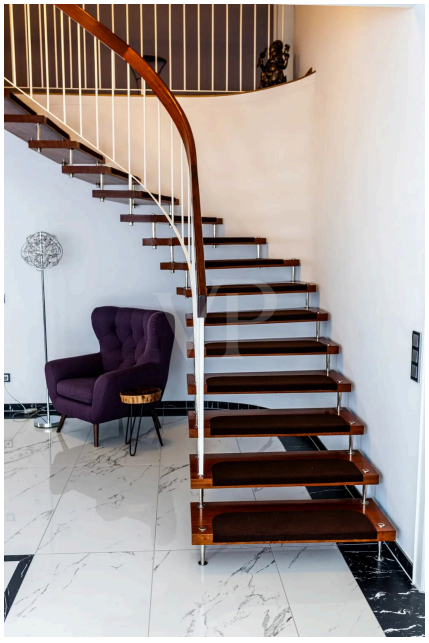




Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

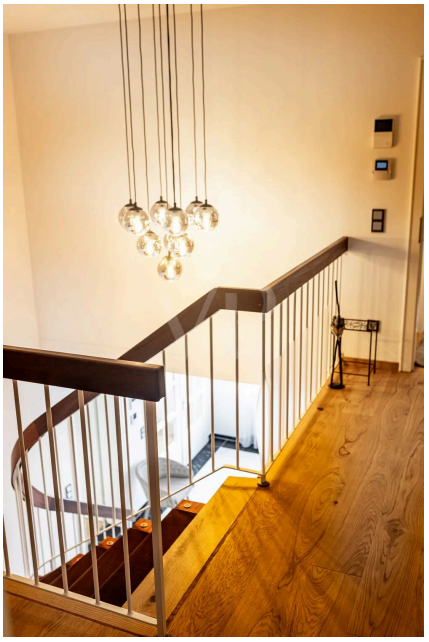
Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

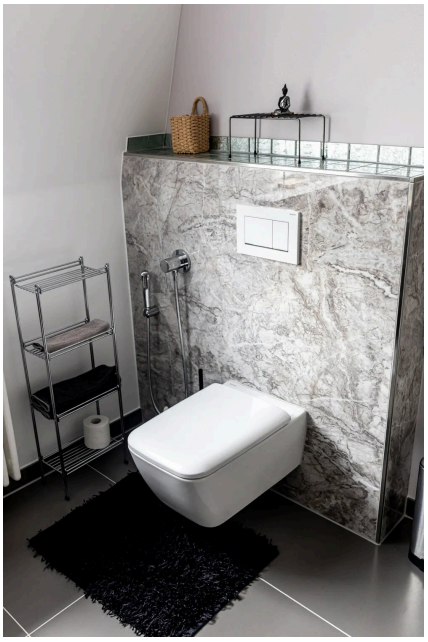
Die Immobilie

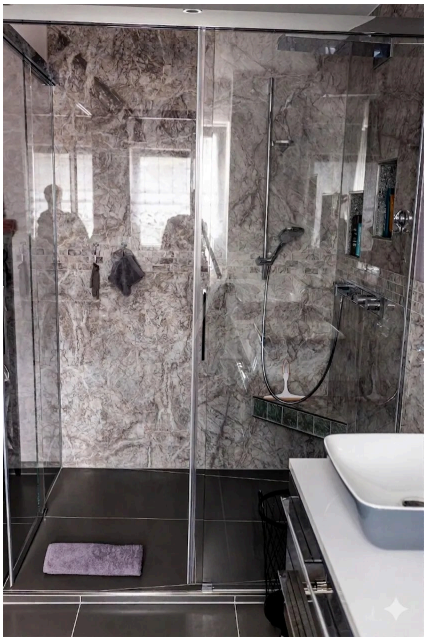




Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie

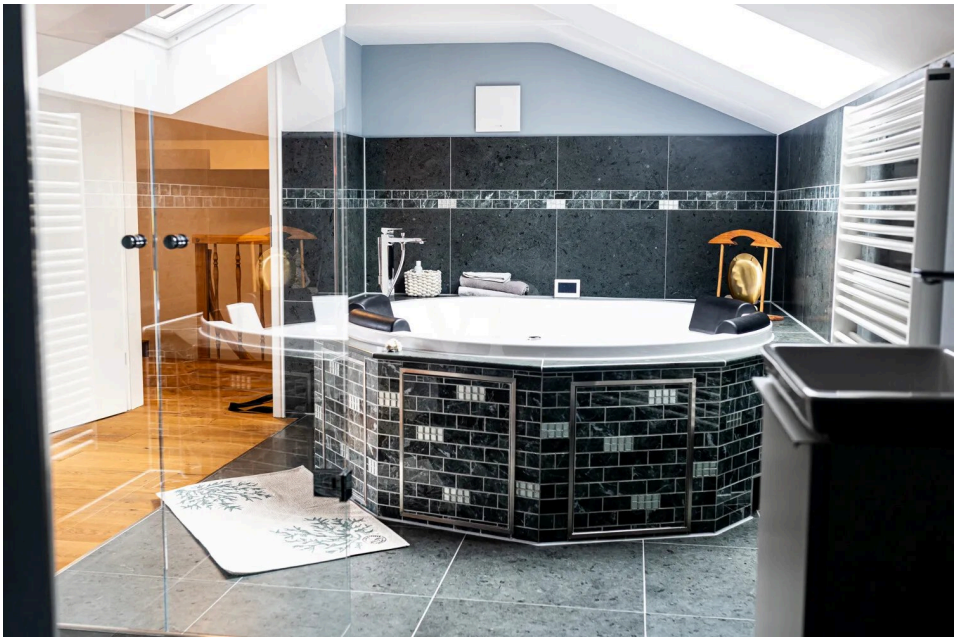




Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

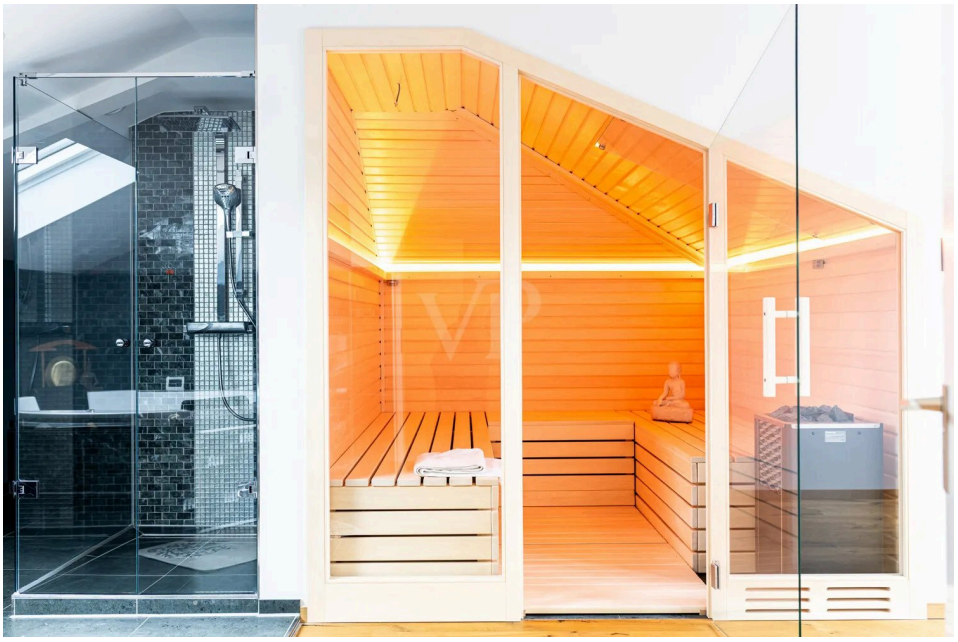
Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie





Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Die Immobilie



Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Grundrisse





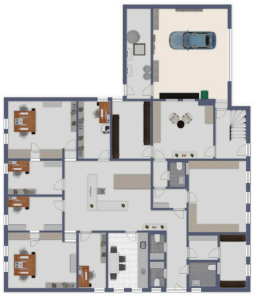












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und absolut unverbaubaren Lagen des traditionsreichen Weinortes Lieser an der Mosel präsentiert sich dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus als echtes Unikat. Das Anwesen fängt die großzügige Eleganz einer klassischen Mansarddach-Villa ein und verschmilzt sie mit einer hochmodernen, autarken Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie einem lichtdurchfluteten Interieur in den oberen Etagen zu einem Ort des puren Ankommens. Ob renommierte Kanzlei, exklusive Praxis, kreatives Designstudio oder edler Showroom – dieses im Jahr 1982 in solider, wertbeständiger Massivbauweise errichtete Anwesen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Beruf und Privatleben stilvoll miteinander zu verbinden. In den vergangenen drei Jahren wurde die Immobilie mit kompromisslosem Anspruch an Qualität, Design und Technik vollständig und hochwertig saniert. Das Ergebnis ist ein neuwertiges Meisterwerk moderner Architektur, das auf einer Gesamtnutzfläche von weit über 580 m² Arbeiten und Wohnen unter einem Dach perfekt perfektioniert.

Das Fundament für Ihren geschäftlichen Erfolg bildet das rund 200 m² große Erdgeschoss, das als eigenständige, hochfunktionale Gewerbeeinheit konzipiert ist. Dank der erstklassigen Lage in erster Flusslinie garantiert das Objekt eine hervorragende Sichtbarkeit und hinterlässt bei Kunden, Mandanten oder Patienten einen bleibenden Eindruck. Ein eleganter Empfangsbereich heißt Ihre Gäste in einem professionellen Ambiente willkommen, während sich die weitere Fläche auf acht vielseitig nutzbare Räume verteilt, die sich ideal als Einzel- oder Teambüros, Besprechungszimmer oder Behandlungsräume eignen. Ein praktischer Lagerraum sorgt für die nötige Infrastruktur im Arbeitsalltag. Die sanitären Anlagen umfangen zwei separate WCs sowie ein zusätzliches, vollständig behindertengerechtes WC, was maximale Barrierefreiheit garantiert. Für Visionäre, die noch mehr privaten Raum suchen, bietet diese Ebene zudem die Flexibilität, bei Bedarf vollständig in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt zu werden.

Nach Feierabend trennen Sie nur wenige Schritte von Ihrem privaten Rückzugsort auf weit über 380 m² Wohnfläche. Schon beim Erreichen der ersten Wohnetage spürt man die Liebe zum Detail und den außergewöhnlich hohen Qualitätsanspruch. Das weitläufige, repräsentative Foyer empfängt Sie mit der kühlen Eleganz edler, großformatiger Fliesen in Marmor-Optik, während ein kunstvolles, zentral in den Boden eingelassenes Mosaik-Medaillon ein stilvolles Statement setzt. 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 und lädt dazu ein, bei einer Tasse Kaffee zu verweilen, während der Blick 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 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. Ein absoluter Blickfang ist die zentrale Kochinsel mit modernem Induktionsfeld, über der eine futuristische, mattschwarze Dunstabzugshaube schwebt. Deren integrierte LED-Beleuchtung in sattem Violett taucht den Raum am Abend in ein stimmungsvolles, fast magisches Ambiente. Die markante Architektur des Hauses wird auf dieser Ebene durch eine weitläufige Aussichtsterrasse geprägt: Getragen von eleganten, roten Säulen, wird sie zu Ihrer ganz privaten Loge über dem Fluss, von der aus der Blick weit über die sanfte Moselschleife und die grünen Steilhänge der Region schweift.

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 vier großzügigen Schlafzimmern, zwei modernen Bädern, einer verglasten Terrasse und zwei Hauswirtschaftsräumen, die eine perfekte Organisation des Familienlebens garantieren. 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. Das Herzstück dieser Wellness-Oase bildet ein imposanter 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.

Dieses Objekt definiert das Konzept „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ völlig neu. Sie sparen wertvolle Lebenszeit durch den wegfallenden Arbeitsweg, genießen die steuerlichen Vorteile einer gemischt genutzten Immobilie und trennen dennoch Business und Privatleben konsequent durch die klare Aufteilung auf verschiedenen Etagen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zur Veranschaulichung und optimalen Gestaltung in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet wurden. Durch diese kluge Raumaufteilung schenkt Ihnen diese Villa die vollkommene Entfaltungsfreiheit für Ihren Erfolg und Ihr privates Familienglück.

Ihr neues Kapitel: Erfolg und Lebensqualität perfekt vereint:
Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohn- und Geschäftshaus bei einer persönlichen Besichtigung begeistern. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie noch heute das ausführliche Exposé an oder vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Ausstattung und Details

Highlights dieser Wohn- und Geschäftshaus:
+ premium-Gewerbeplattform im Erdgeschoss (ca. 200 m²): Die gesamte Etage ist als autarke, hochrepräsentative Business-Ebene konzipiert. Mit einem eleganten Empfangsbereich, acht flexiblen Büros, Praxis- oder Kanzleiräumen, einem Lager sowie zwei WCs und einem vollkommen behindertengerechten WC bietet sie die perfekte, barrierefreie Infrastruktur für Ihren geschäftlichen Erfolg – direkt in werbewirksamer erster Flusslinie.
+ Wohnen und Arbeiten ohne Kompromisse: Perfekte Work-Life-Balance durch die strikte, etagenweise Trennung von Business (Erdgeschoss) und Private Living (Ober- und Dachgeschoss) auf insgesamt über 580 m² Gesamtnutzfläche.
+ erstklassige Panorama-Lage: Absolut unverbaubare Sicht in erster Reihe an der Moselschleife von Lieser – ein repräsentatives Aushängeschild für Kunden und ein beruhigender Rückzugsort nach Feierabend.
+ neuwertiger High-End-Zustand: Das 1982 in solider Massivbauweise errichtete Objekt wurde in den letzten drei Jahren kompromisslos, hochwertig und technisch modern saniert.
+ exklusives Foyer & Wohnetage (über 380 m² Wohnfläche): Ein herrschaftliches Entree mit Marmor-Optik-Fliesen und Mosaik-Medaillon sowie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit halbrunder Erker-Fensterfront und edlem Echtholzparkett.
+ Profiküche mit Design-Faktor: Offene High-End-Küche in Beton- und Holz-Optik, ausgestattet mit Miele-Geräten, amerikanischem Side-by-Side-Kühlschrank und einer Kochinsel samt futuristischer LED-Design-Haube.
+ private Loge über dem Wasser: Eine weitläufige Aussichtsterrasse im Obergeschoss, getragen von markanten roten Säulen, mit weitem Blick über den Fluss und die Steilhänge.
+ Fünf-Sterne-Wellnessoase im Mansarddach: Ein privates Luxus-Spa im Dachgeschoss mit einem imposanten XL-Whirlpool, moderner Sauna, eigener Dusche/WC und großzügiger Ruhezone über den Dächern von Lieser.
+ zukunftssichere Flexibilität: Die Gewerbefläche im Erdgeschoss lässt sich bei verändertem Platzbedarf jederzeit komplett in zusätzlichen, großzügigen Wohnraum umwandeln.
Raumaufteilung dieser Wohn- und Geschäftshauses:
Erdgeschoss mit speratem Eingang, derzeit Bürofläche:
1 Empfangsbereich
8 Räume
1 Lagerraum
3 WCS
1 Behindertengerechtes-WC
1 Garderobenbereich
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
Im Aussenbereich:
Doppelgarage mit direktem Zugang zur Villa
5-Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus
kleiner Grünstreifen

Objektnummer: 26451041 - 54470 Lieser

Alles zum Standort

Die Lage – Exklusives Wohnen & Arbeiten 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: 26451041 - 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: 26451041 - 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