



## LICHTDURCHFLUTETE EIGENTUMSWOHNUNG in Zerf

# OBJEKTDATEN



Baujahr :	2009	Kaufpreis :	295.000,00 €
Haustyp:	KfW 55 Effizienzhaus		
Wohnfläche:	160,80 m <sup>2</sup>		
Zimmer :	5 ZKB + Gäste WC		
Geschoss :	1. Obergeschoss		
Terrassen :	1x Nordosten 1 x Südosten Ausrichtung		

## Energieausweis

Ausweistyp :	Verbrauchsausweis
Energiebedarf :	24,08 kWh
Wesentlicher Energieträger:	Luft-/Wasser-/Wärmepumpe
Baujahr lt. Energieausweis:	2009

Hier bietet Ihnen die Property Invest eine wunderschöne, neuwertige Wohnung in dem kleinen Ort Zerf in der Gemeinde Saarburg-Kell an.

Die 160 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines drei Parteien Hauses und besticht besonders durch seinen Wohnbereich mit direktem Zugang zu der nach Nordosten ausgerichteten Terrasse, auf der Sie Ihre Abende genießen können. Neben der großzügigen Küche ist ein weiteres Highlight die nach Südwesten ausgerichtete zweite Terrasse der Wohnung, welche Sie durch das angrenzende Elternschlafzimmer erreichen können.

Die zwei weiteren Schlafzimmer sowie das Tageslicht Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, sowie einer separaten Gästetoilette mit Waschmaschinenanschluss, runde die Wohnung ab. Alle Zimmer sind mit einem hochwertigen, neuen Vinylboden ausgelegt. Des Weiteren ist die Wohnung mit elektrischen Rollläden, tollen Deckenspots und einer Freisprecheinrichtung ausgestattet.

Dieser Wohnung sind 2 Stellplätze, zu je 9.000 €, zugeordnet.

Das erst im Jahre 2009 gebaute KfW 55 Mehrfamilienhaus wird über eine Luft-Wärmepumpe, welche auch die Warmwasserversorgung regelt, beheizt.

Es handelt sich bei den möblierten Bildern um Einrichtungsvorschläge.

Machen Sie sich nun bei einer persönlichen Besichtigung ein eigenes Bild dieser interessanten Immobilie und schaffen sich und Ihrer Familie ein besonderes Zuhause.



### Die Highlights auf einen Blick

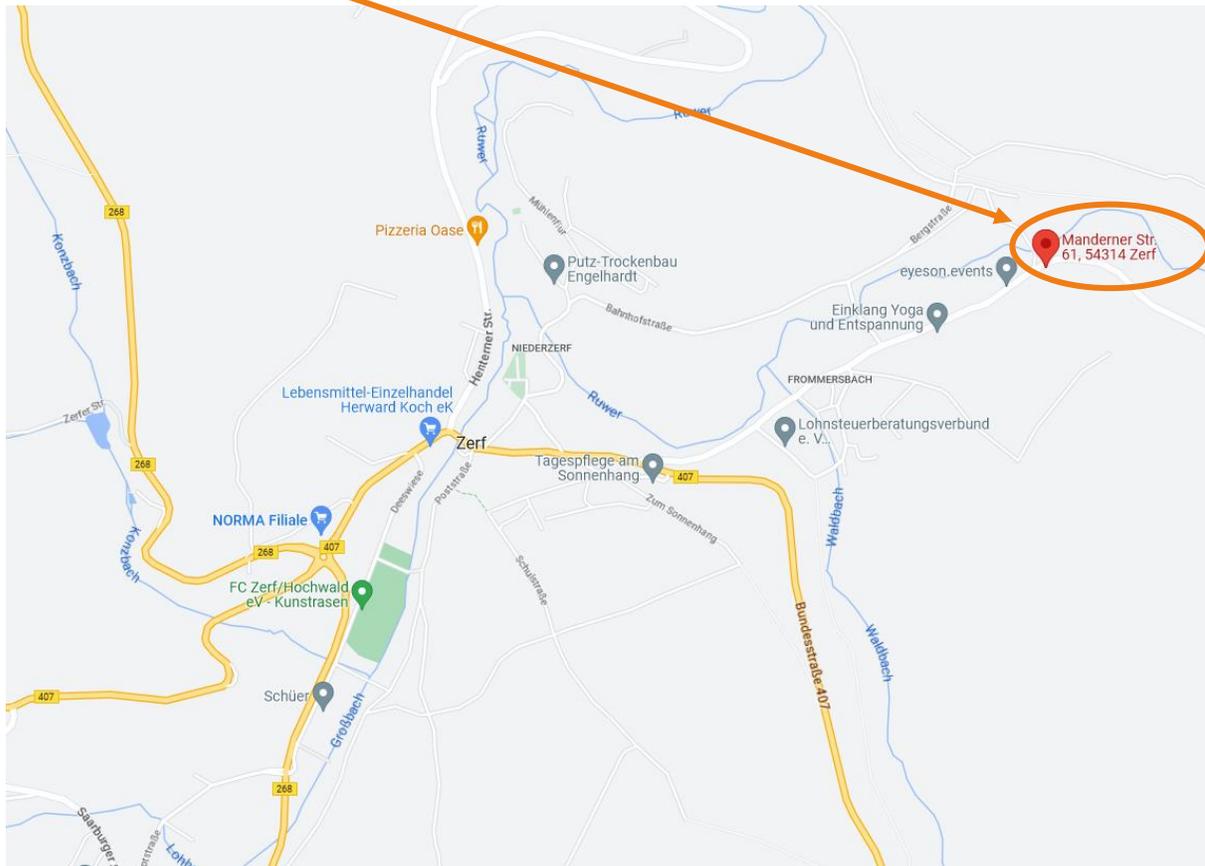
- ✓ Terrassen
- ✓ Stellplätze
- ✓ Gäste-WC
- ✓ KfW 55 Effizienzhaus
- ✓ Größe

Zerf gehört der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell an und ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Die Ortsgemeinde zählt ca. 1.580 Einwohner und gliedert sich in drei Ortsteile Niederzerf, Oberzerf und Frommersbach. Zerf liegt im Naturpark Saar-Hunsrück an der Ruwer in waldreicher Höhenlage. Es ist ein staatlich anerkannter Erholungsort durch den der Ruwer-Hochwald-Radweg läuft. Zerf ist bekannt für seine Fundstücke, wie Bronzegefäße und Goldschmuck aus dem Zerfer Fürstengrab und Ruinen aus römischer Zeit ehemaliger Landhäuser sowie römische Münzen, Schmuck, Waffen und sonstige Geräte. Außerdem ist Zerf eine der waldreichsten Gemeinden in Rheinland-Pfalz mit herrlichen Wanderwegen. Eine der bekanntesten Wanderwege ist die Traumschleife des Saar-Hunsrück-Wanderwegs.

Bei Zerf kreuzt sich die Hunsrückhöhenstraße, somit liegt es sehr zentral zu anderen Städten in der Umgebung. Über die B268 erreichen Sie nach kurzer Zeit Trier und über die B407 Saarburg.



Hier befindet sich das Objekt.



Die Manderner Straße 61 liegt in der Nähe des alten Bahnhofs. Nach ca. 2 km erreichen Sie einen Norma, einen Lebensmittel-Einzelhandel und eine Sparkassen-Filiale. Verschiedene Restaurants wie ein Kebabhaus, eine Pizzeria, ein Landgasthaus und ein Café sind innerhalb von 2 km zu erreichen. Außerdem bietet Zerf einige Dienstleistungsunternehmen, die Sie für den täglichen Gebrauch benötigen, wie ein Friseur, eine Apotheke, eine Postfiliale und ein Schuhgeschäft. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in einem Umkreis von ca. 2 km. Als Freizeitaktivität bietet Zerf den Ruwer-Hochwald-Radweg, den Sie innerhalb eines Kilometers erreichen können. Nach ca. 2 km erreichen Sie die Ruwertalhalle Zerf, die verschiedene Veranstaltungen und Events ausführt.



50 km



2 km



17 km



1 km



2 km



1 km

MANDERNER STRASSE 61, 54314 ZERF



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Property Invest Deutschland

Brückenstraße 3a

54329 Konz

+49 6501 960 69 50

info@propertyinvest.de

## Mike Vermeer

Geschäftsführer

+352 671 888 999

m.Vermeer@propertyinvest.de

