

# Villa "Schauinsland" in Igel



Ein Unternehmen der  
EIFEL-HAUS Gruppe



D-54290 Trier  
Ostallee 57  
Fon: 0651/937762-0  
Fax: 0651/937762-50  
[www.bitburger-naturhaeuser.de](http://www.bitburger-naturhaeuser.de)

***Wohnen in exklusiver Lage***

# Villa "Schauinsland" in Igel



Igel ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg und gehört der Verbandsgemeinde Trier-Land an. Der Weinort liegt am linken Moselufer, wo sich das tiefeingeschnittene Obermoseltal verengt und in die weite Trierer Bucht übergeht. Landschaftsprägend sind steile Felsen aus hartem Muschelkalk und aus weicherem Buntsandstein, die den Rand des Moseltales nach Norden begrenzen. Die Gemeinde besitzt ein abwechslungsreiches und sehr reizvolles Landschaftsbild. Ausgedehnte Wälder, Wiesen und Obstthaine runden dieses Bild ab. Unvergesslich bleibt jedem Besucher ein Blick von den imposanten Felshöhen über das Moseltal, auf die Hunsrückwälder, in das Saartal und bis weit nach Luxemburg hinein. Igel grenzt im Osten direkt an die Stadt Trier. Bis zum Zentrum der ältesten Stadt Deutschlands sind es nur ca. 9 Kilometer. Die nächste größere Stadt im Westen ist Luxemburg (35 km) mit einem internationalen Flughafen. Bis zur Landesgrenze sind es nur 3 Kilometer. Die Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sind sehr gut. Die B 49 (Moseltalstraße) führt durch den talwärts gelegenen Teil des Ortes. Die Autobahn von Trier nach Luxemburg mit Anschluß an das belgisch-niederländische und an das französische Autobahnnetz, verläuft über die Moselhöhen, unmittelbar entlang der nördlichen Gemeindegrenze. Darüber hinaus hat Igel einen Bahnhof entlang der Mosel-Syretal-Strecke und ist an das Trierer Stadtbusnetz angebunden. Igel zählt heute mit dem Ortsteil Liersberg insgesamt ca. 2300 Einwohner. Die Freiwillige Feuerwehr Igel sorgt für den Brandschutz und die allgemeine Hilfe nicht nur auf örtlicher Ebene, sondern auch in Langsur und Zewen. Zudem verfügt Igel über mehrere Vereine, unter anderem einen Musikverein, sowie Sportvereine. Igel verfügt ebenso über eine KiTa und eine Grundschule.



Ein Unternehmen der  
EIFEL-HAUS Gruppe

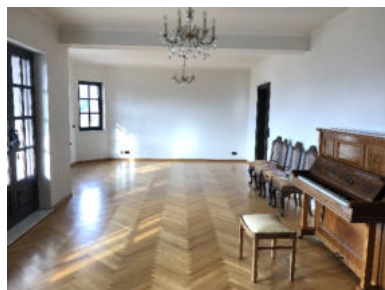


D-54290 Trier  
Ostallee 57  
Fon: 0651/937762-0  
Fax: 0651/937762-50  
[www.bitburger-naturhaeuser.de](http://www.bitburger-naturhaeuser.de)

# Villa "Schauinsland" in Igel



Die Villa verfügt mit ihrer großen Wohnfläche über sehr große und helle Räume, sowie eine großzügige Doppelgarage. Die Sandsteingewände am Fenster und Traufe, genauso wie das Naturschieferdach und den toll ausgebauten Giebeln im Dach geben der Villa von außen einen besonderen Anblick. Besonders hervorzuheben ist allerdings die exponierte Höhenlage mit unverbaubarem Panoramablick.

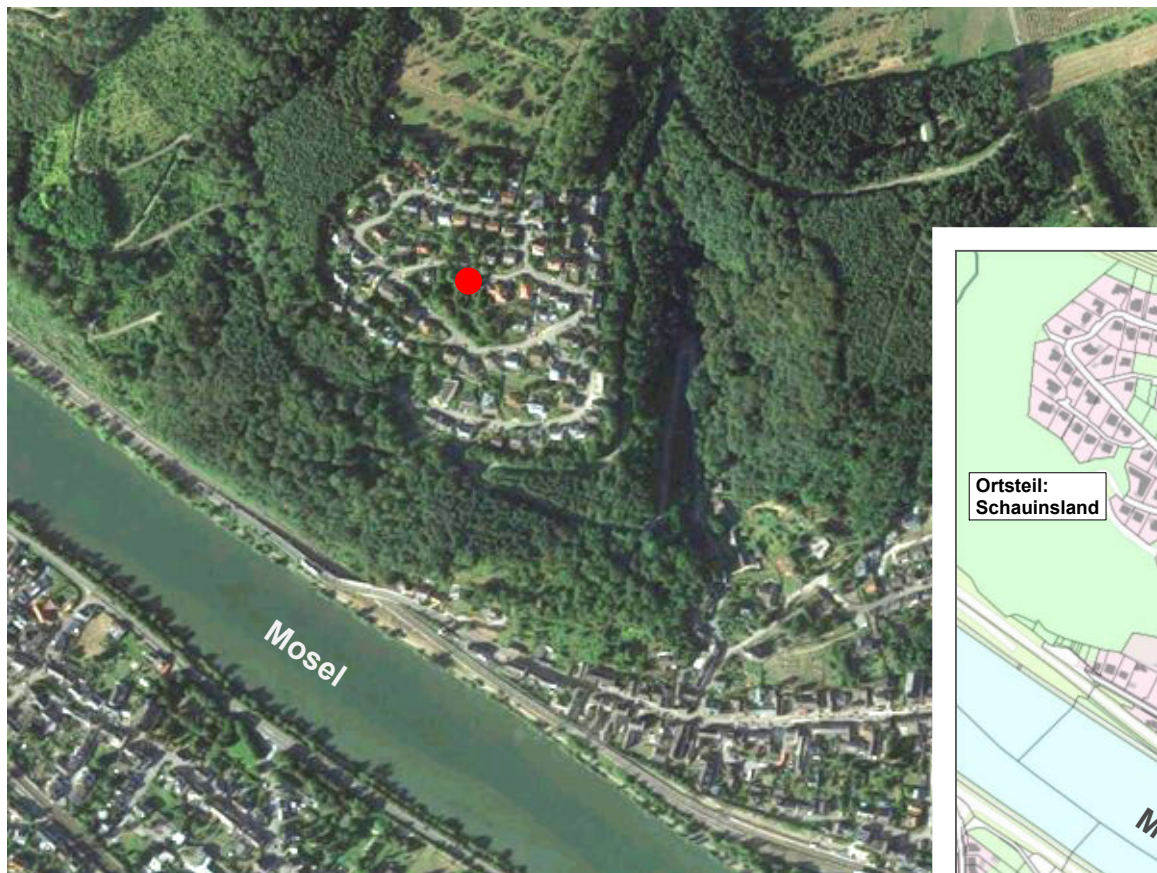


Ein Unternehmen der  
**EIFEL-HAUS** Gruppe



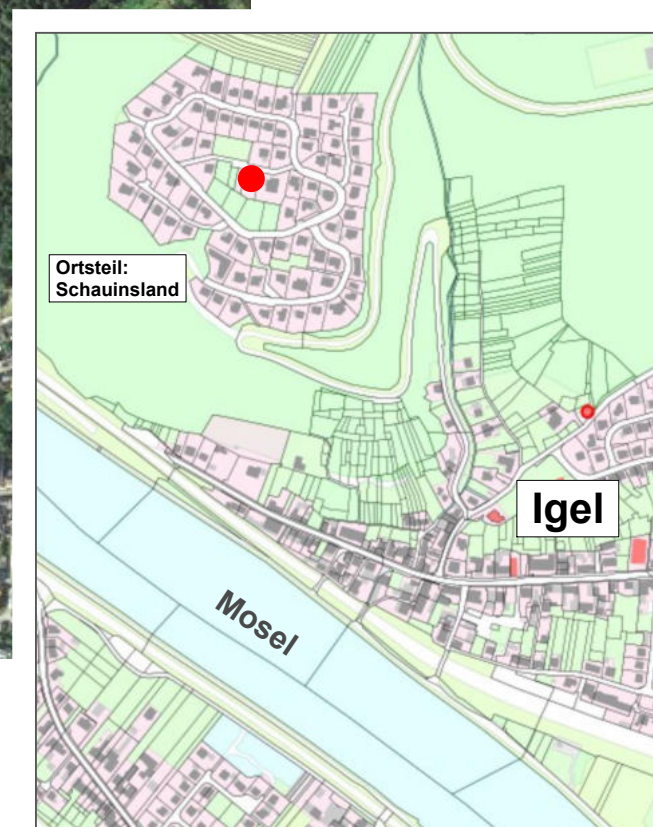
D-54290 Trier  
Ostallee 57  
Fon: 0651/937762-0  
Fax: 0651/937762-50  
[www.bitburger-naturhaeuser.de](http://www.bitburger-naturhaeuser.de)

# Villa "Schauinsland" in Igel



● Standort Wohnhaus

54298 Igel  
Schauinsland 28



Luftbild

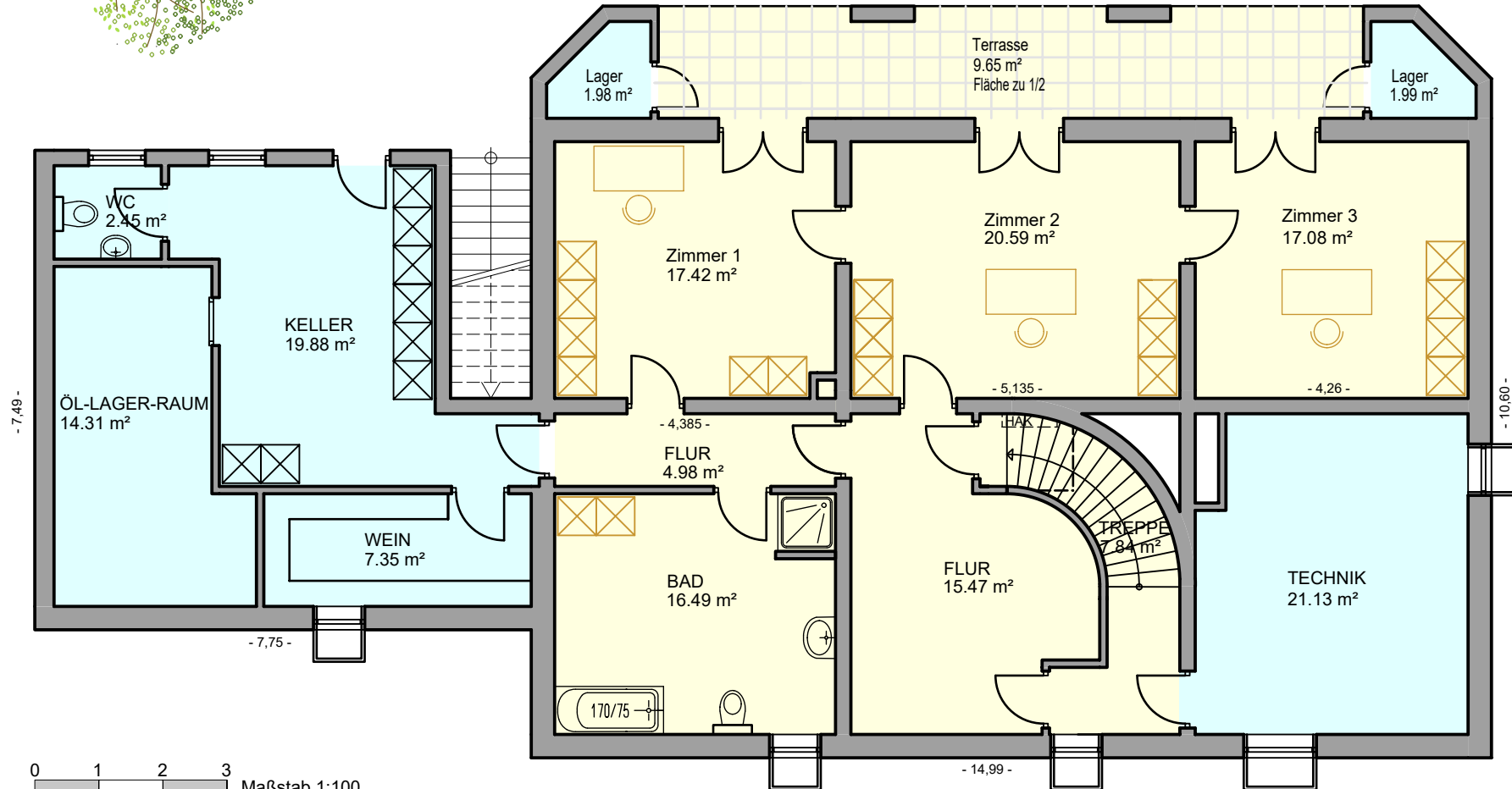
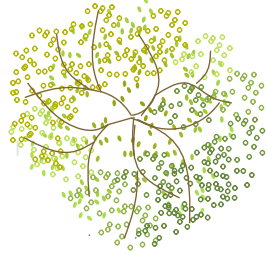
Quelle: LVermGeoRP, <http://lvermgeo.rlp.de>

Ein Unternehmen der  
EIFEL-HAUS Gruppe

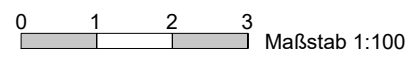


D-54290 Trier  
Ostallee 57  
Fon: 0651/937762-0  
Fax: 0651/937762-50  
[www.bitburger-naturhaeuser.de](http://www.bitburger-naturhaeuser.de)

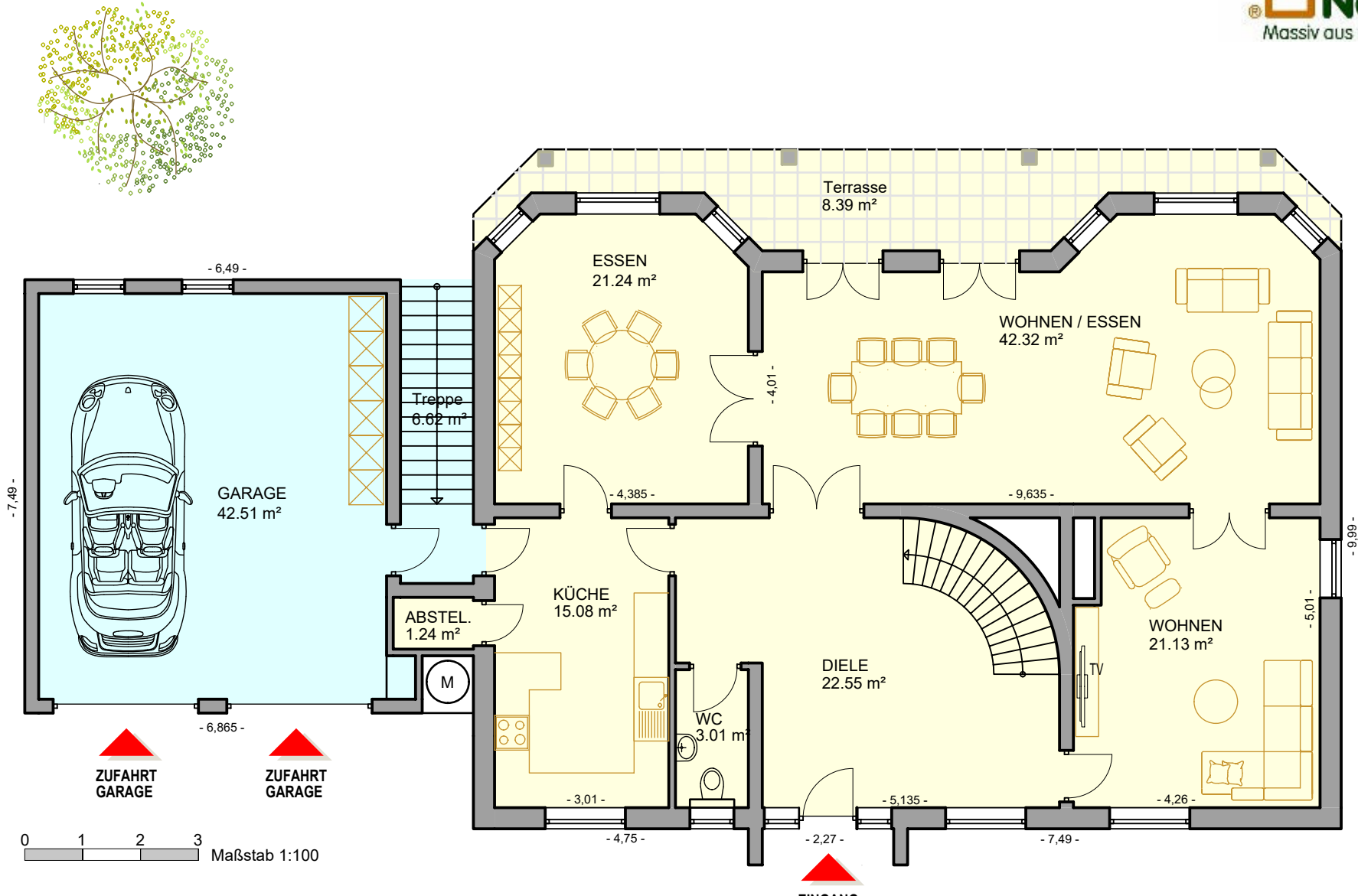
# Villa "Schauinsland" in Igel



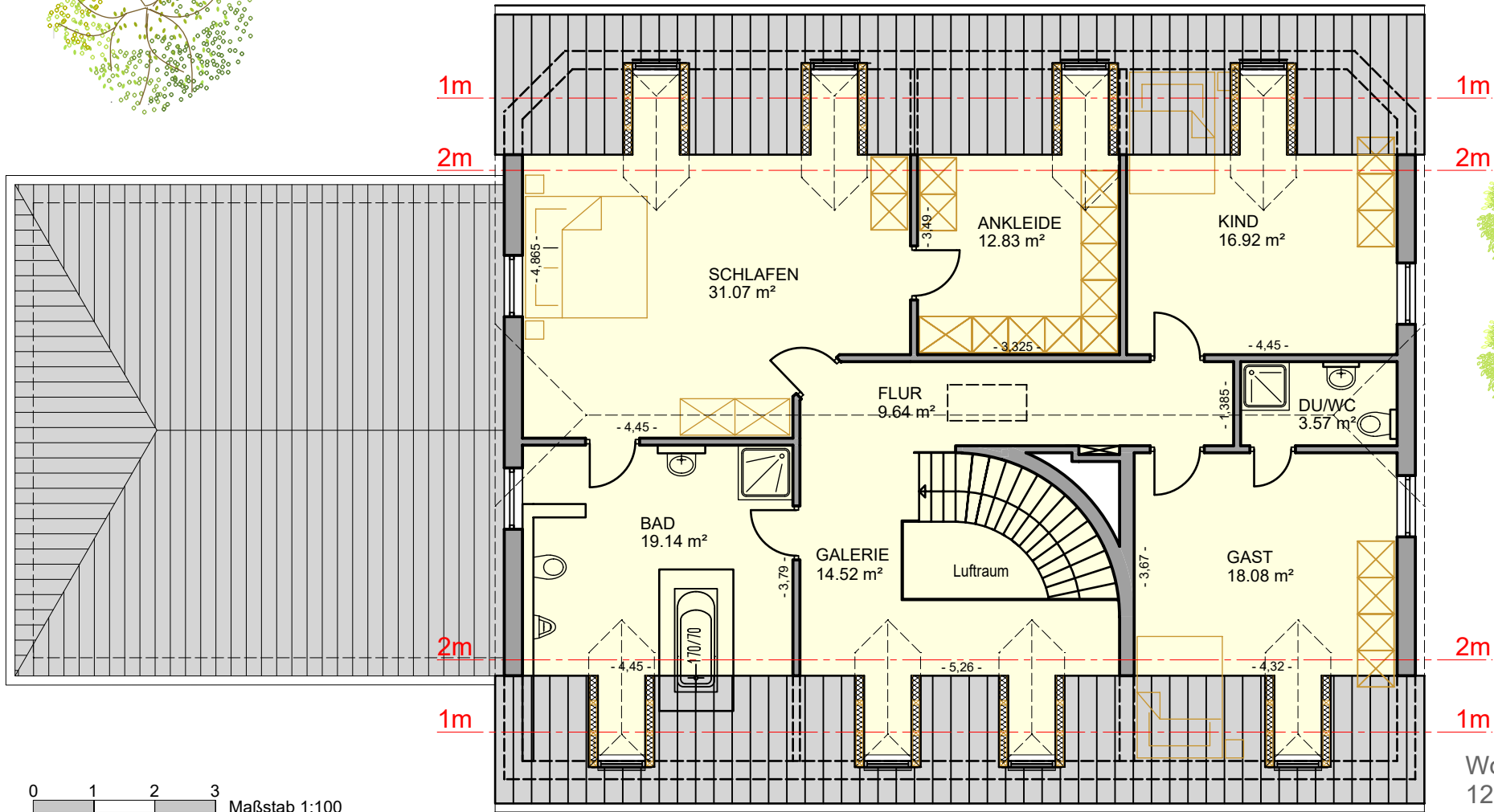
Wohnfläche:  
109,52 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche:  
69,06 m<sup>2</sup>



# Villa "Schauinsland" in Igel



# Villa "Schauinsland" in Igel



# Villa "Schauinsland" in Igel

## Wohnflächen

<b>Untergeschoss</b>	Zimmer 1	17,42 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	20,59 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	17,08 m <sup>2</sup>
	Flur	4,98 m <sup>2</sup>
	Flur	15,47 m <sup>2</sup>
	Bad	16,49 m <sup>2</sup>
	Treppe	7,84 m <sup>2</sup>
	Terrasse (zu 1/2)	<u>9,65 m<sup>2</sup></u>
		<b>109,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Diele	22,55 m <sup>2</sup>
	WC	3,01 m <sup>2</sup>
	Küche	15,08 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,24 m <sup>2</sup>
	Essen	21,24 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	42,32 m <sup>2</sup>
	Wohnen	21,13 m <sup>2</sup>
	Terrasse (zu 1/2)	<u>8,39 m<sup>2</sup></u>
		<b>134,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Galerie	14,52 m <sup>2</sup>
	Bad	19,14 m <sup>2</sup>
	Schlafen	31,07 m <sup>2</sup>
	Ankleide	12,83 m <sup>2</sup>
	Kind	16,92 m <sup>2</sup>
	Du/WC	3,57 m <sup>2</sup>
	Gast	18,08 m <sup>2</sup>
	Flur	<u>9,64 m<sup>2</sup></u>
		<b>125,77 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>		<b>370,25 m<sup>2</sup></b>



Wohnen in exklusiver Lage.



Flächen nach Wohnflächenverordnung  
einschließlich Putzabzug

## Nutzflächen

<b>Untergeschoss</b>	Keller	19,88 m <sup>2</sup>
	Öl-Lager-Raum	14,31 m <sup>2</sup>
	Wein	7,35 m <sup>2</sup>
	WC	2,45 m <sup>2</sup>
	Technik	21,13 m <sup>2</sup>
	Lager	1,98 m <sup>2</sup>
	Lager	<u>1,99 m<sup>2</sup></u>
	<b>69,09 m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoss</b>	Garage	42,51 m <sup>2</sup>
	Treppe	<u>6,62 m<sup>2</sup></u>
	<b>49,13 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamt</b>		<b>118,22 m<sup>2</sup></b>

## Zusammenfassung

Wohnfläche	370,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	118,22 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>488,47 m<sup>2</sup></b>

Ein Unternehmen der  
EIFEL-HAUS Gruppe



D-54290 Trier  
Ostallee 57

Fon: 0651/937762-0

Fax: 0651/937762-50

[www.bitburger-naturhaeuser.de](http://www.bitburger-naturhaeuser.de)