

## Ein schicker Bungalow in ruhiger Lage - barrierefreies Wohnen auf einer Etage



Garage und Stellplätze



Seitenansicht



Luftbild Garten und Freisitz

**Objekt-Nr.: 25018**

Preis:	269.000 €
Wohnfläche ca.:	97 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	471 m <sup>2</sup>
Haustyp:	Bungalow
Provision:	3,57% des Kaufpreises, inkl Mehrwertsteuer



**Objektbeschreibung:** In traumhafter Lage des malerischen Weinortes Brauneberg steht dieses gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf – eine seltene Gelegenheit, sich den Wunsch vom eigenen Zuhause in der beliebten Moselregion zu erfüllen. Zum Kaufpreis von 269.000 Euro erwartet Sie ein Haus, das Wohnkomfort, idyllisches Umfeld und eine solide Bauweise vereint.

Das auf einem 471 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahr 2002 errichtete Haus bietet 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene und ist damit ideal für komfortables und nahezu barrierefreies Wohnen geeignet. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie: Bodentiefe Schiebeelemente öffnen den Raum zur vorgelagerten Terrasse und schaffen einen fließenden Übergang in den Garten – den perfekten Ort, um die Abendsonne mit Blick auf die berühmte Weinlage „Brauneberger Juffer“ zu genießen.

Die ruhige Wohnlage, die Nähe zur Natur und die hervorragende Lebensqualität, für die Brauneberg bekannt ist, machen dieses Objekt zu einem besonderen Angebot. Ob als Eigenheim, Altersruhesitz oder Rückzugsort – hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

**Ausstattung:**

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die komfortables Wohnen ermöglicht:

- Wohnfläche auf einer Ebene – ideal für barrierearmes Wohnen
- Großzügiges Wohnzimmer (37 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Terrasse
- Küche angrenzend an den Wohnbereich
- Hauswirtschaftsraum neben der Küche
- Großes Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC
- Weiteres Zimmer, optimal als Homeoffice oder Gästezimmer
- Separate Gästetoilette
- PKW-Garage mit Geräteraum
- Drei PKW-Stellplätze auf der Hoffläche vor dem Haus.
- Garten mit sonniger Freiterrasse
- großer Dachboden mit voller Stehhöhe und 2 Dachfenstern
- Gebäude vollständig unterkellert, Deckenhöhe 100-175 cm

Solide Bausubstanz, Kellerdecke und Erdgeschossdecke aus Stahlbeton, Baujahr 2002  
Gepflegter Gesamtzustand

### Lage:

Willkommen im Wein- und Erholungsort Brauneberg an der Mittelmosel. Brauneberg ist ein traditionsreicher Wein- und Fremdenverkehrsort an der Mittelmosel mit rund 1.250 Einwohnern. Der Ort blickt auf eine Geschichte zurück, die bis ins 11. Jahrhundert reicht und seit jeher eng mit dem Weinbau verbunden ist. Weltweit bekannt sind die herausragenden Lagen des Ortes, allen voran die „Brauneberger Juffer“, die zu den Spitzenlagen deutscher Riesling-Weine zählt.

Doch Brauneberg begeistert nicht nur Genießer – auch Naturfreunde und Ruhesuchende finden hier ihr persönliches Paradies. Die malerische Landschaft mit ihren steilen Weinbergen, dem weiten Moseltal und den sanften Höhenzügen bietet ein unvergleichliches Panorama. Von den Aussichtspunkten oberhalb des Ortes eröffnet sich ein atemberaubender Blick über die Region – besonders beliebt ist der Aussichtspunkt an der Brauneberger Juffer, der einen weiten Rundblick über die Moselschleife ermöglicht.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig:

- Wanderungen durch die Weinberge und Wälder
- Fahrradtouren entlang der Mosel und über gut ausgebaute Radwege
- Boots- und Schifffahrten auf der Mosel
- Zahlreiche Wein- und Gourmetangebote im Ort und der Umgebung

Brauneberg vereint damit alles, was die Moselregion so einzigartig macht: Weinkultur, Naturerlebnis, Ruhe und eine hohe Lebensqualität – ein Wohnort, der jeden Tag zu einem kleinen Urlaub macht.

### Sonstiges:

Diese Immobilie wird von uns im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Bei Interesse nutzen Sie bitte die Kontaktfunktion dieses Portals – wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder die jederzeitige Verfügbarkeit des Angebotes. Zwischenverkauf oder Irrtümer bleiben vorbehalten.

### Provision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.

### Anmerkung:

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt ohne Inventar. Bei der gezeigten Möblierung handelt es sich lediglich um Einrichtungsvorschläge. In unserem digitalen 360°-Rundgang haben Sie die Möglichkeit, die Möblierung auszublenden.

**AGB:**

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie deren Kenntnis und Ihr Einverständnis.

**Sonstiges:**

Wenn Sie selbst eine Immobilie verkaufen möchten, nutzen Sie doch einfach unsere Immobilienkompetenz. Wir ermitteln zuverlässig deren Wert, erstellen eine erstklassige Immobilienpräsentation und erzielen so den bestmöglichen Verkaufspreis.





Straßenansicht



Hauseingangsflur



Gäste-WC



Büro/Gästezimmer





Bad



Bad mit Wanne und Dusche





Schlafzimmer



Schlafzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer





Küche



Küche





Hauswirtschaftsraum



Ausgang zum Freisitz





Freisitz mit Markise



Freisitz



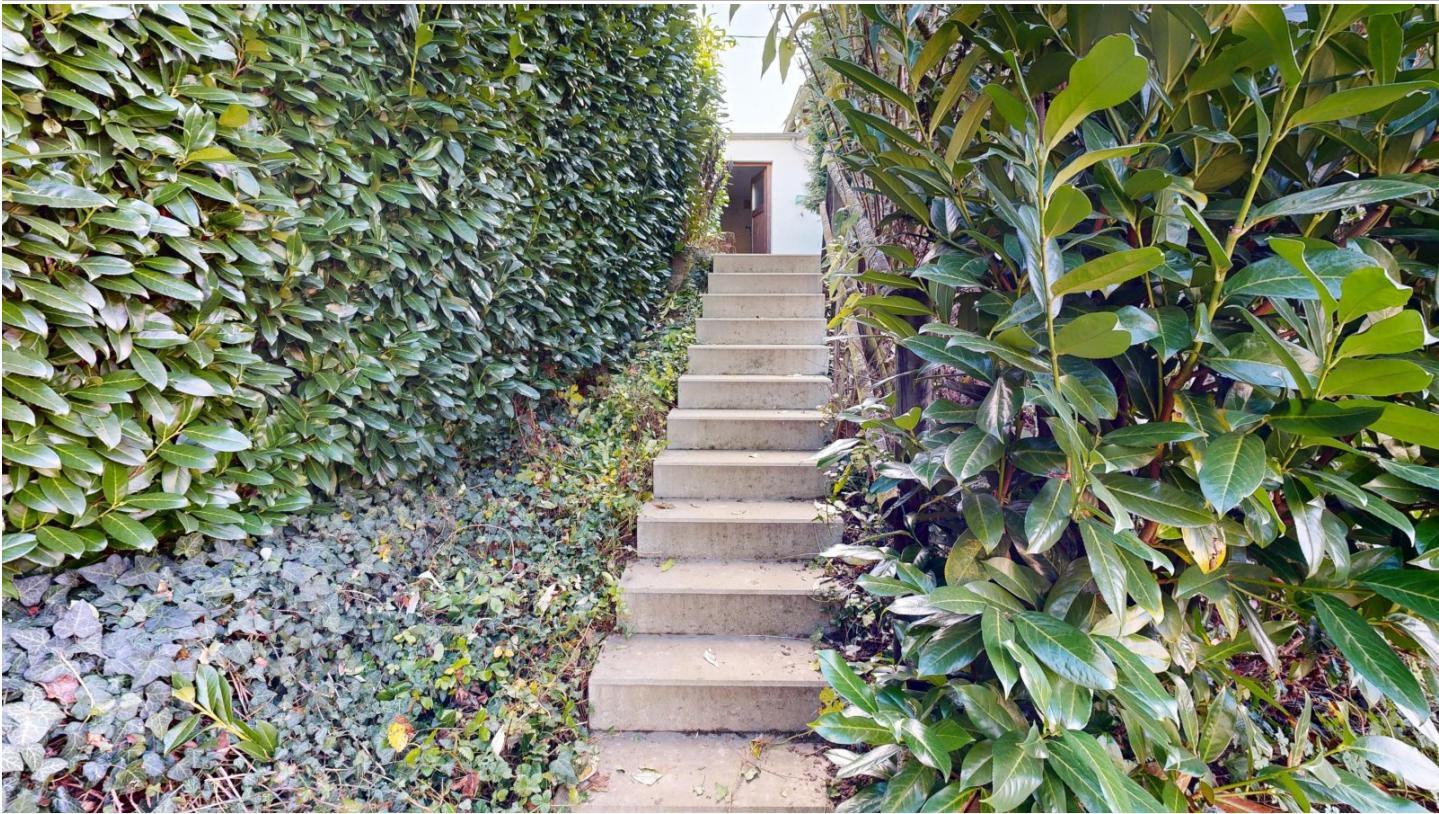


Freisitz



Eingang Geräteraum





Treppe in den Garten



Garten





Garage mit Funk-Sektionaltor



Dachboden





Dachboden



Keller



