



Naturnah

WOHNEN AM WALDRAND

IN KASTEL-STAADT







HERZLICH WILLKOMMEN

ZWEI-GENERATIONEN -
TRAUM IN KASTEL -
STADT

-

WOHNEN MIT WEITBLICK
UND WOHLFÜHLFAKTOR

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Zwei-Generationen-Traum in Kastel-Staadt – Wohnen mit Charme, Weitblick und Wohlfühlfaktor

Dieses großzügige Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Kastel-Staadt vereint Raum, Komfort und naturnahes Wohnen auf rund 210 m² Wohnfläche – ideal für Familien mit Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus wurde 1922 erbaut und über die Jahre hinweg durch mehrere An- und Ausbaustufen erweitert – 1971 mit einem ersten Anbau, 1999 mit einer Aufstockung und einem weiteren Anbau. Die Immobilie verfügt über zwei Wohnetagen, insgesamt acht Zimmer, zwei Tageslichtbäder, zwei Küchen sowie einen Kellerbereich mit Zugang zur Garage. Eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten ist möglich (ggf. genehmigungspflichtig).

- **Das Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2022 umfassend kernsaniert. Es erwarten Sie vier helle Räume – derzeit genutzt als Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Wohnzimmer und Billardzimmer –, ein modernes Bad mit Dusche und Wanne sowie eine funktionale Küche mit direktem Zugang zum Balkon und in den Garten. Ein Kamin sorgt für eine gemütliche Wohnatmosphäre, ein zweiter Balkon liegt zur Straßenseite hin.
- **Das Dachgeschoss:** Das Dachgeschoss wurde 1999 hochwertig ausgebaut, bietet drei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer, eine helle Küche in klassischem Weiß sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und bieten hohen Wohnkomfort.
- **Die Highlights:** Die Highlights der Immobilie sind der lichtdurchflutete Wintergarten mit Whirlpool und Sauna sowie der Zugang zur großzügigen Terrasse mit traumhaftem Weitblick auf den Altfels und den umliegenden Wald. Hinzu kommt ein großer, gepflegter Garten, der mit viel Platz für Kinder, Gartenfreunde oder ruhige Stunden im Grünen überzeugt – ein echtes Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Abgerundet wird das Angebot durch eine Ölzentralheizung (Baujahr 1999), zwei Garagen und reichlich Stauraum im Keller. Diese Immobilie verbindet ländliche Idylle mit moderner Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für große Familien, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

GRUNDRISS

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

Inmitten der tollen Naturkulisse von Kastel-Staadt erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.





WOHNZIMMER IM ERDGESCHOSS

Das Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Auch hier gibt es einen Balkon in der Abendsonne.



BALKON MIT
WESTAUSRICHTUNG



DIE KÜCHE IM ERDGESCHOSS

Die Küche ist funktional eingerichtet und hat einen direkten Zugang zum Balkon und in den Garten. Viel Spaß beim gemeinsamen kochen!





SCHÖNES, GEMÜTLICHES
BADEZIMMER MIT
BADEWANNE UND DUSCHE





RÄUME IM ERDGESCHOSS

Es erwarten Sie vier helle Räume - derzeit genutzt als Billardzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Wohnzimmer. Dazu eine funktionale Küche und ein Badezimmer. Ein Kamin im Eingangsbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre.

GRUNDRISS

Dachgeschoss



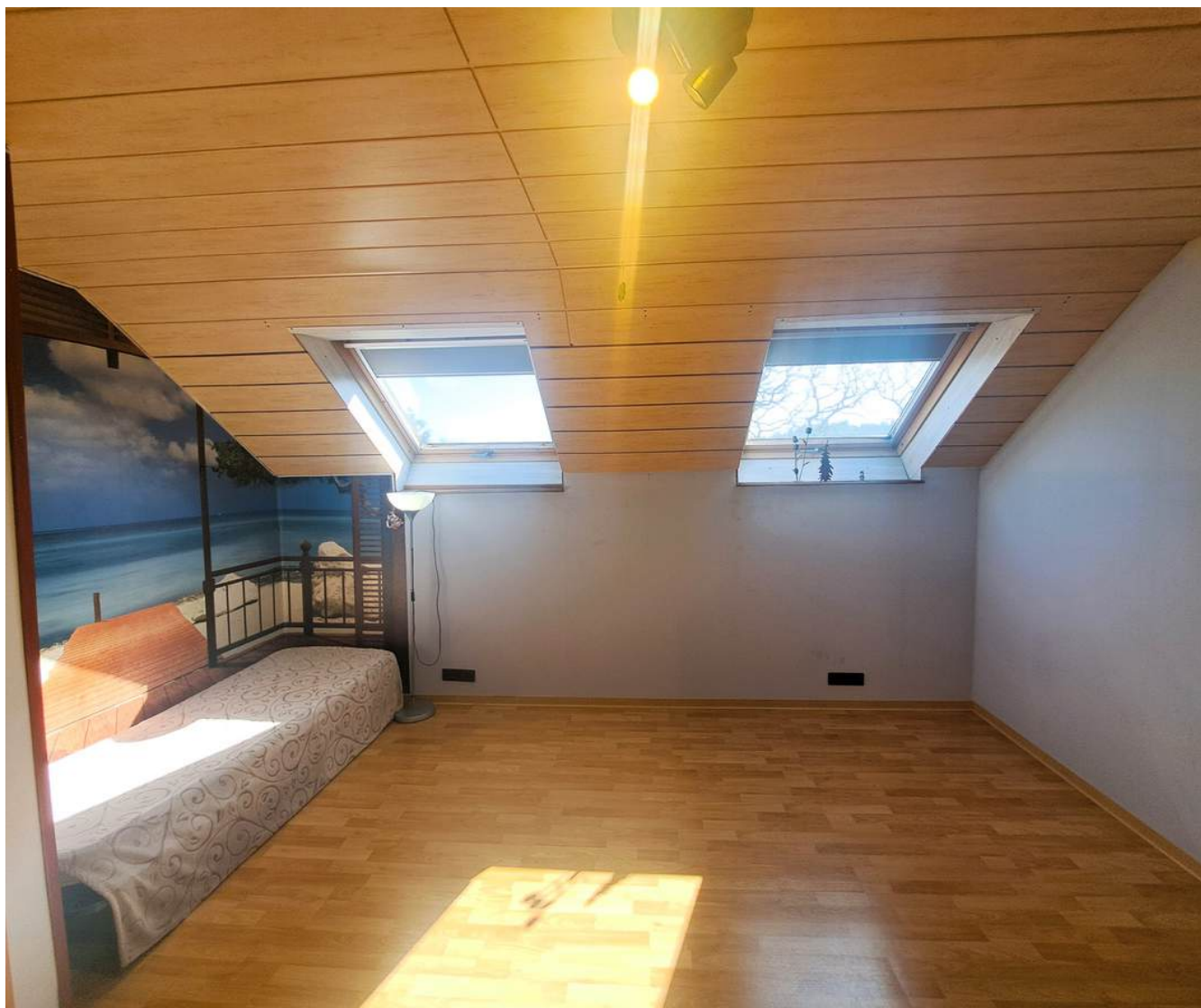
Exposéplan, nicht maßstäblich



DIE KÜCHE IM DACHGESCHOSS

Die Küche ist in einem klassischen Weiß gehalten. Einfach
zum Wohlfühlen!





IM DACHGESCHOSS GIBT
ES INSGESAMT DREI
SCHLAFZIMMER



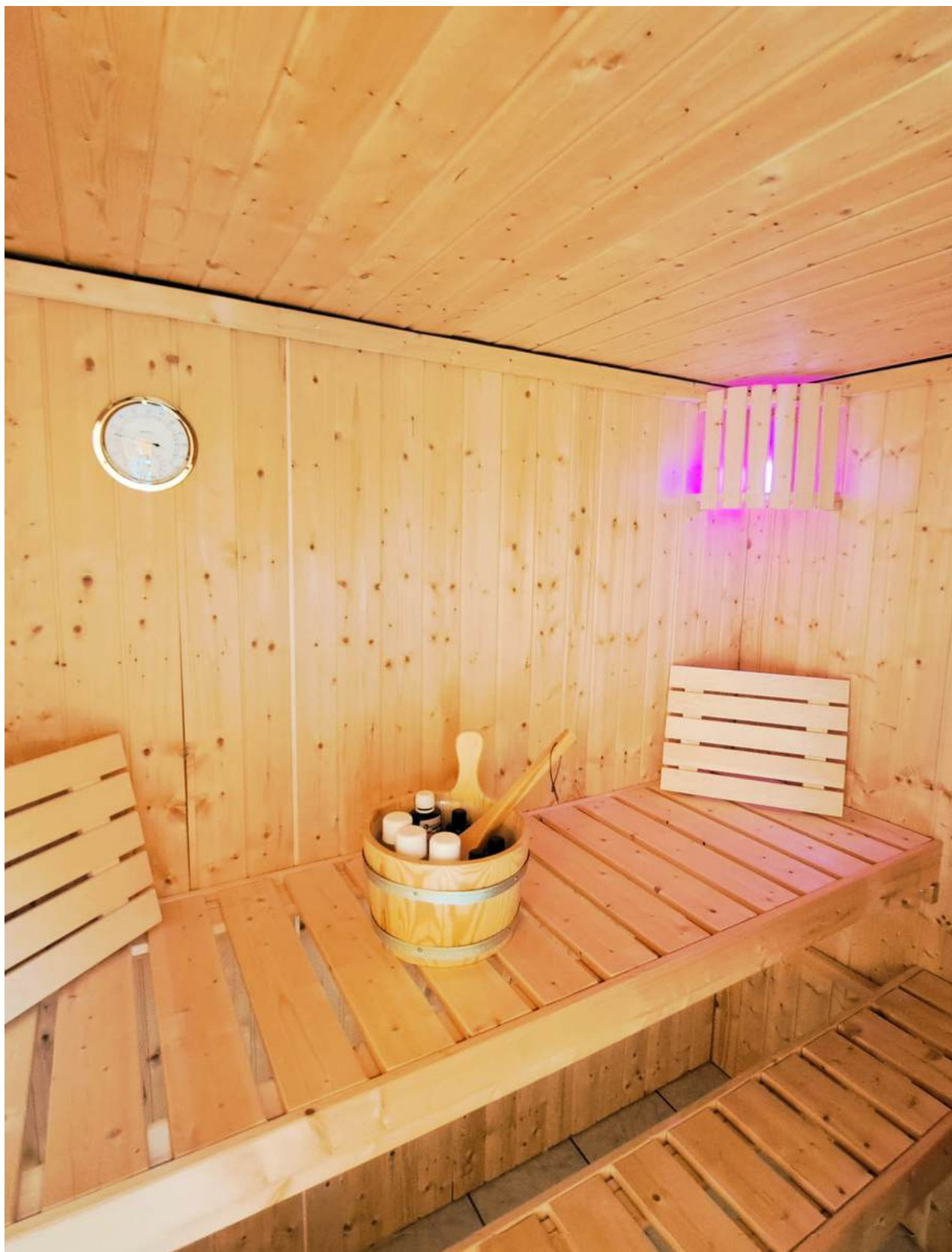
GROSSZÜGIGES, HELLES
WOHN-U. ESSZIMMER IM
DACHGESCHOSS MIT
KAMINOFEN



KLASSISCHES
BADEZIMMER MIT
BADEWANNE UND DUSCHE



WHIRLPOOL IM
DACHGESCHOSS



WINTERGARTEN MIT
SAUNA UND WHIRLPOOL



WELLNESS TRIFFT NATUR

Vom Wintergarten mit Sauna und Whirlpool gelangt man direkt auf die großzügige Dachterrasse, die mit einem herrlichen Weitblick bis zum Altfels begeistert. Eine Außentreppe führt von hier aus direkt hinunter in den weitläufigen Garten. Dieser lädt mit seiner ruhigen Lage und viel Platz zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Grillabenden ein.





KELLER & GARAGE





ZUSÄTZLICHES BAUGRUNDSTÜCK INKLUSIVE

Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein separates Grundstück mit 414 m², das bereits als Bauland ausgewiesen ist. Aktuell als Wiese genutzt, bietet es vielfältige Möglichkeiten – ob als zusätzlicher Gartenbereich, Bauplatz für ein weiteres Projekt oder zur zukünftigen Wertsteigerung. Ein PKW-Stellplatz ist dort bereits vorhanden und rundet das Angebot sinnvoll ab.

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss ca. 100 m²

- 1 Eingangsbereich / Diele
- 1 Wohnzimmer
- 1 Küche
- 1 Badezimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 begehbbarer Kleiderschrank
- 1 Billardzimmer

Dachgeschoss ca. 110 m²

- 1 Treppenaufgang / Flur
- 1 Wohn- u. Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Badezimmer
- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 Wintergarten

Keller

- 1 Heizungsraum
- 1 Lagerraum
- 1 Waschraum
- 1 Kellerraum mit Abstellraum

ECKDATEN AUF EINEM BLICK

Typ: Einfamilienhaus

Baujahr: 1922

Bauweise: Massivhaus, voll unterkellert

Grundstück: 1.175 m²

Vollgeschosse: 2

Zimmer: 8

Wohnfläche: ca. 210 m²

Fenster: 2022, 2-Fach-Verglasung, Kunststoff

Dach: 1999, Dach gedämmt

Heizung: 1999, Öl, Zentralheizung

Strom: 1999

Einbauküche: 2

Wintergarten: 1

Sauna: 1

Whirlpool: 1

Kaminofen: 2

Balkon: 2

Terrasse: 1

Abstellraum Außen: 2

Garagen: 2

Stellplätze: 3 Hintereinander und Einzelplatz

Garten: Ja

Energieausweis:

Bedarfsausweis für Wohngebäude 230,77

kWh/(m²a)

Energieklasse: G

Energieausweis gültig bis: 30.05.2034

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

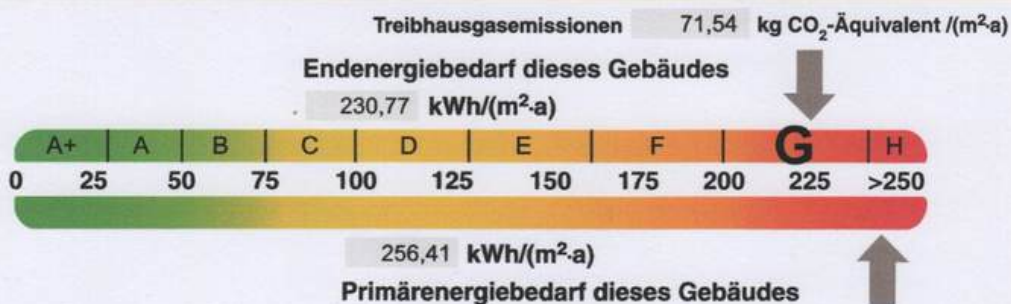
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2024-005131152

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

230,77 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65% EE Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Anteil der erneuerbaren Energie: Anteil Wärmebereitstellung⁵: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:

Summe⁸:

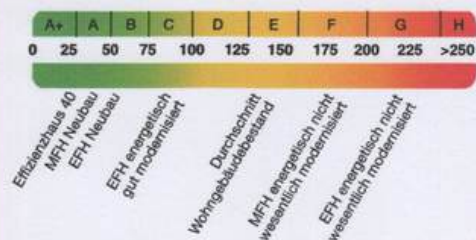
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt⁹:

Anteil EE⁶:

Summe⁸:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme /Kälteenergiebedarf

LAGE / ORT

Kastel-Staadt ist eine idyllisch gelegene Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz mit rund 300 Einwohnern. Umgeben von Wald und Natur, bietet der Ort Ruhe und Erholung in historischer Umgebung – bekannt ist vor allem das berühmte Grabmal des Königs Johann von Böhmen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Saarburg und Konz. Im Nachbarort Freudenburg sind Kindergarten und Grundschule vorhanden; weiterführende Schulen wie die Gesamtschule in Orscholz oder das Gymnasium und weitere Schulen in Saarburg sind gut erreichbar. Die Lage nahe der luxemburgischen Grenze sowie die gute Anbindung an Trier und Saarbrücken machen Kastel-Staadt auch für Pendler attraktiv.

ENTFERNUNGEN

Trier – 32 km

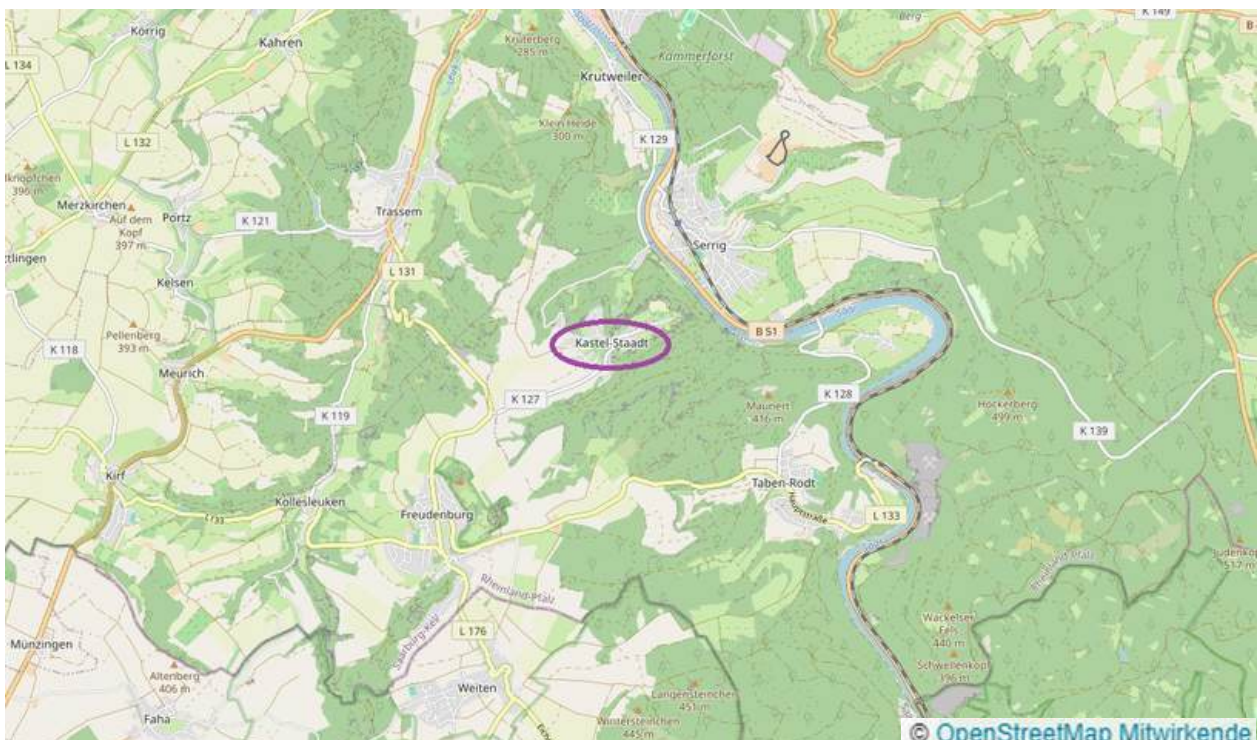
Luxemburg (Stadt) – 45 km

Saarbrücken – 64 km

Saarburg – 9 km

Konz – 21 km

Merzig – 22 km





KAUFPREIS

349.000,00 €

zzgl. 2,98 % Käuferprovision inkl. gesetzliche MwSt.

Ihre Ansprechpartner/in

Veronika Löffler

Immobilienmaklerin § 34c

E-Mail: kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de

Tel.: 0173 445 23 42



IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

HINWEISE

Provision: Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist die Maklerprovision in Höhe von 2,98 % inklusive 19 % MwSt. des Kaufpreises fällig und verdient. Immobilienperle Veronika Löffler hat einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer gemäß § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter).

Daten im Exposé: Bitte beachten Sie, dass die Informationen in diesem Exposé auf den Daten und Unterlagen des Eigentümers basieren. Da die Angaben von Dritten stammen, kann ich keine Garantie für deren Genauigkeit übernehmen. Die Pläne sollen lediglich einen groben Überblick über die Raumaufteilung geben und können von der tatsächlichen Situation abweichen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann ich für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

Verbraucherinformation: Gemäß Art. 14 Abs. 1 der ODR-Verordnung stellt die Europäische Kommission eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Diese finden Sie unter folgendem Link: ec.europa.eu/consumers/odr

IMPRESSUM

Geschäftsinhaberin

Veronika Löffler
Immobilienmaklerin § 34c IHK

Bezirkstraße 82
66663 Merzig / Besseringen

Telefon: 0173 445 23 42
www.immobilienperle-veronika-loeffler.de
E-Mail: kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de



IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

