



HJV V Vermögensverwaltungs-GmbH
Im Webersgarten 25
54484 Maring-Noviand
Mobil: 0151/46536671
Fax.: 06502/9353476
Mail: hjlichter@avl-web.de



Historisches Mosel-Winzerhaus
Am Markt 43
54470 Lieser/Mosel

**„Wohnen in Moselnähe“
Ihre Ferien- und Eigentumswohnung
in Lieser/Mosel**

Objektbeschreibung:

Generalsanierung: **Historisches Mosel-Winzerhaus
Am Markt 43
54470 Lieser/Mosel**

Im romantischen Moselweindorf Lieser, liegt das ehemalige Mosel-Winzerhaus, welches jahrelang als Pension betrieben wurde.

Nach umfassender Sanierung, erstrahlt das historische Gebäude in neuem Glanze. Auf einem Gewölbekeller-Bogen ist das Jahr 1703 eingemeißelt.

Im Objekt wurden alle technischen Gewerke und Leitungen komplett neu verlegt.

Entstanden sind 7 neue Eigentumswohnungen, die sowohl zum Dauerwohnen oder aber als Ferienwohnung geeignet sind.

Der Weinort Lieser ist ein direkter Nachbarort der weltbekannten Weinstadt Bernkastel-Kues und nur wenige Minuten entfernt.

Lieser verfügt über eine gute Infrastruktur mit vielen Weingütern, Vinotheken, Gastronomie und Hotellerie, Ärzten, Lebensmittelgeschäften und dem 5 Sterne Hotel Schloss Lieser.

In der Nachbarschaft mitten im Ortszentrum befindet sich direkt gegenüber eine Bäckerei/Café und 15 Meter entfernt die Dorfmetzgerei, ein Friseurgeschäft und mehrere Restaurants mit Bier- und Weingärten.

Kontakt: HJVV GmbH

Mobil: 0151/46536671

Mail: hjlichter@avl-web.de

Anzahl der Wohnungen: 7 Wohnungen - von 46 m² bis 80 m²

Kaufpreise: Von 133.000,00 € bis 228.000,00 €

Fahrradkeller im Gewölbekeller

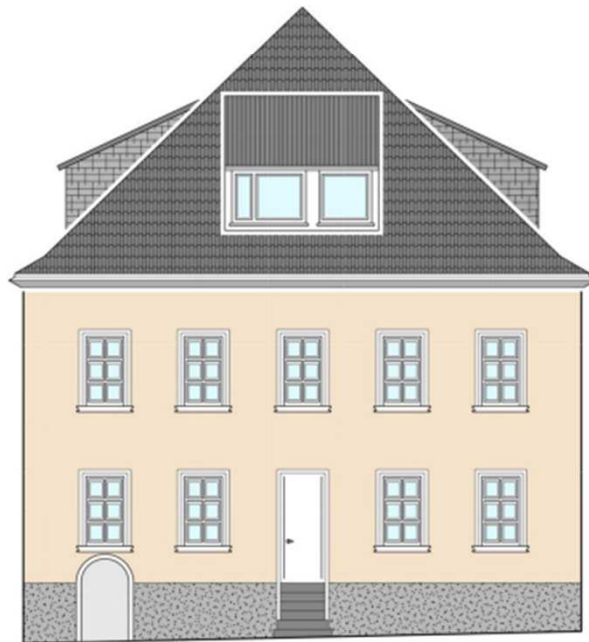
7 Keller- Abstellräume

Bezugsfertig: Frühjahr 2023

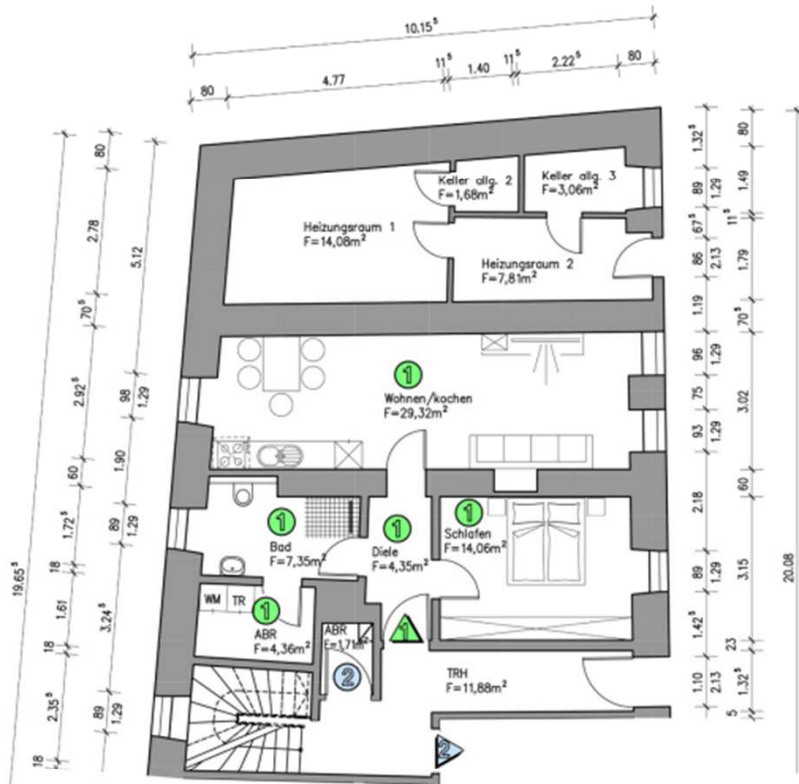
Erwerbsnebenkosten: 5 % Grunderwerbssteuer in Rheinland-Pfalz

ca. 1,5 % Notar- und Grundbuchkosten

Exposé



Am Markt 43
54470 Lieser



Wohneinheit (1):

EG:		
Wohnen/kochen	=	29,32 m ²
Schlafen	=	14,06 m ²
Abstellraum	=	4,36 m ²
Bad	=	7,35 m ²
Diele	=	4,35 m ²

Wohnfläche (1) gesamt	=	59,44 m²
+ SNR 1 WHG 1	=	18,67 m ²

Wohneinheit (1) gesamt	=	78,11 m²
-------------------------------	---	----------------------------

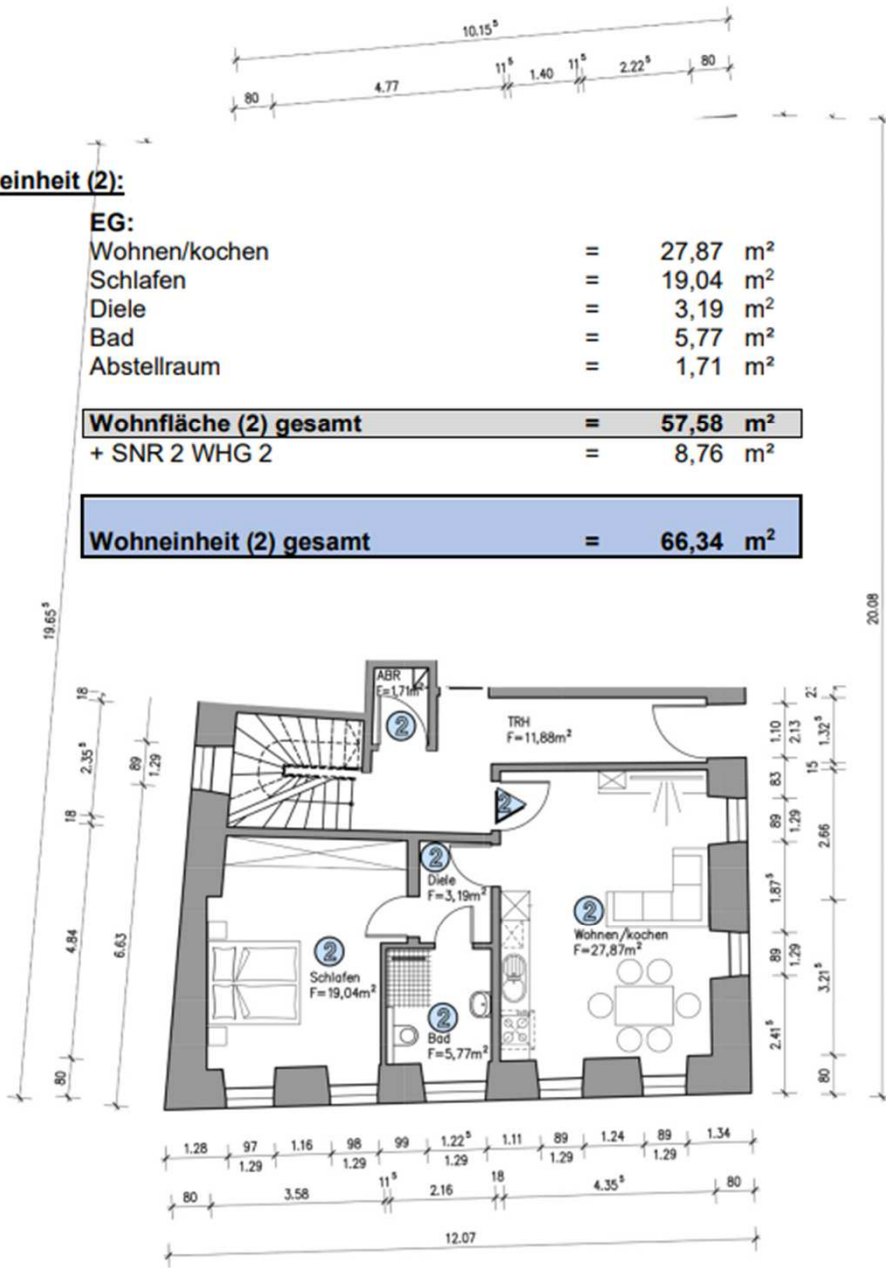
Grundriss EG

Wohneinheit (2):

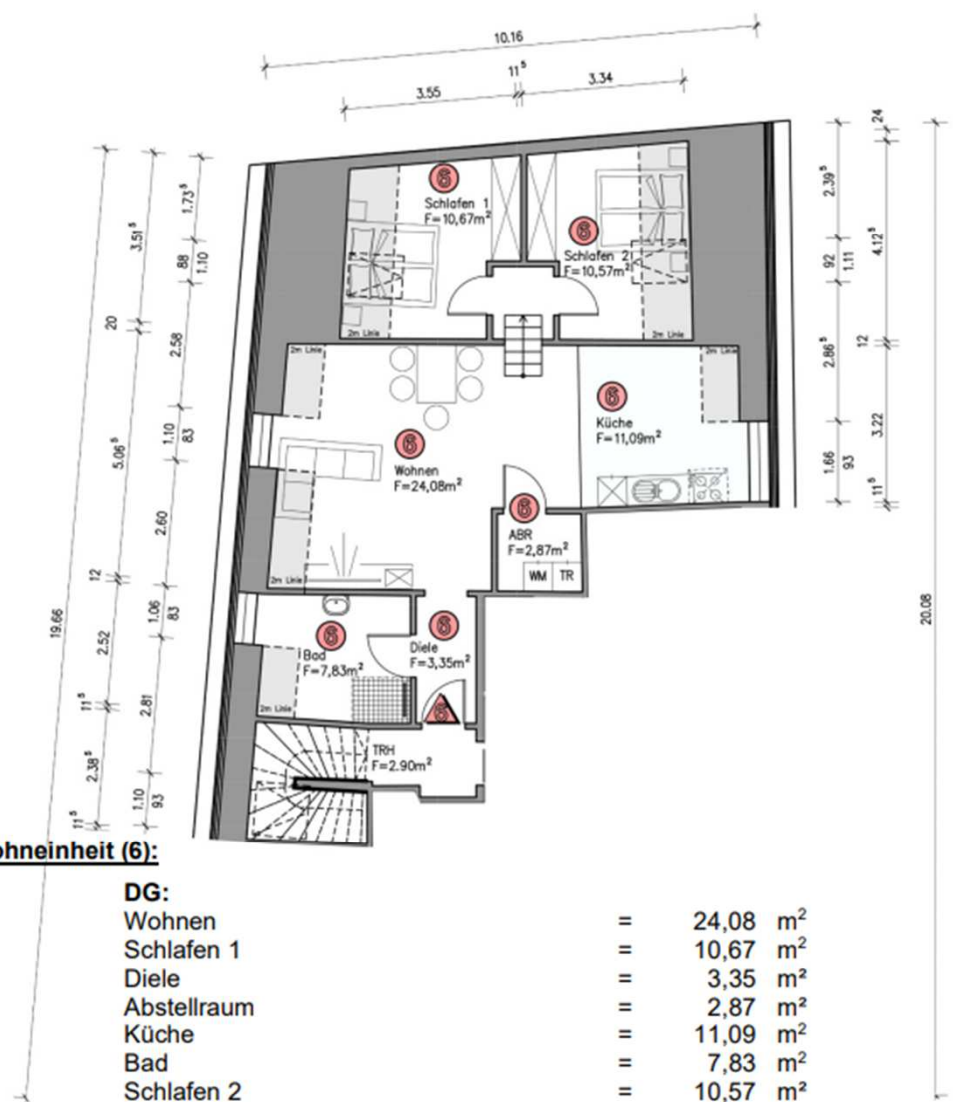
EG:		
Wohnen/kochen	=	27,87 m ²
Schlafen	=	19,04 m ²
Diele	=	3,19 m ²
Bad	=	5,77 m ²
Abstellraum	=	1,71 m ²

Wohnfläche (2) gesamt	=	57,58 m²
+ SNR 2 WHG 2	=	8,76 m ²

Wohneinheit (2) gesamt	=	66,34 m²
-------------------------------	----------	----------------------------



Grundriss EG



Grundriss DG

Wohneinheit (7):

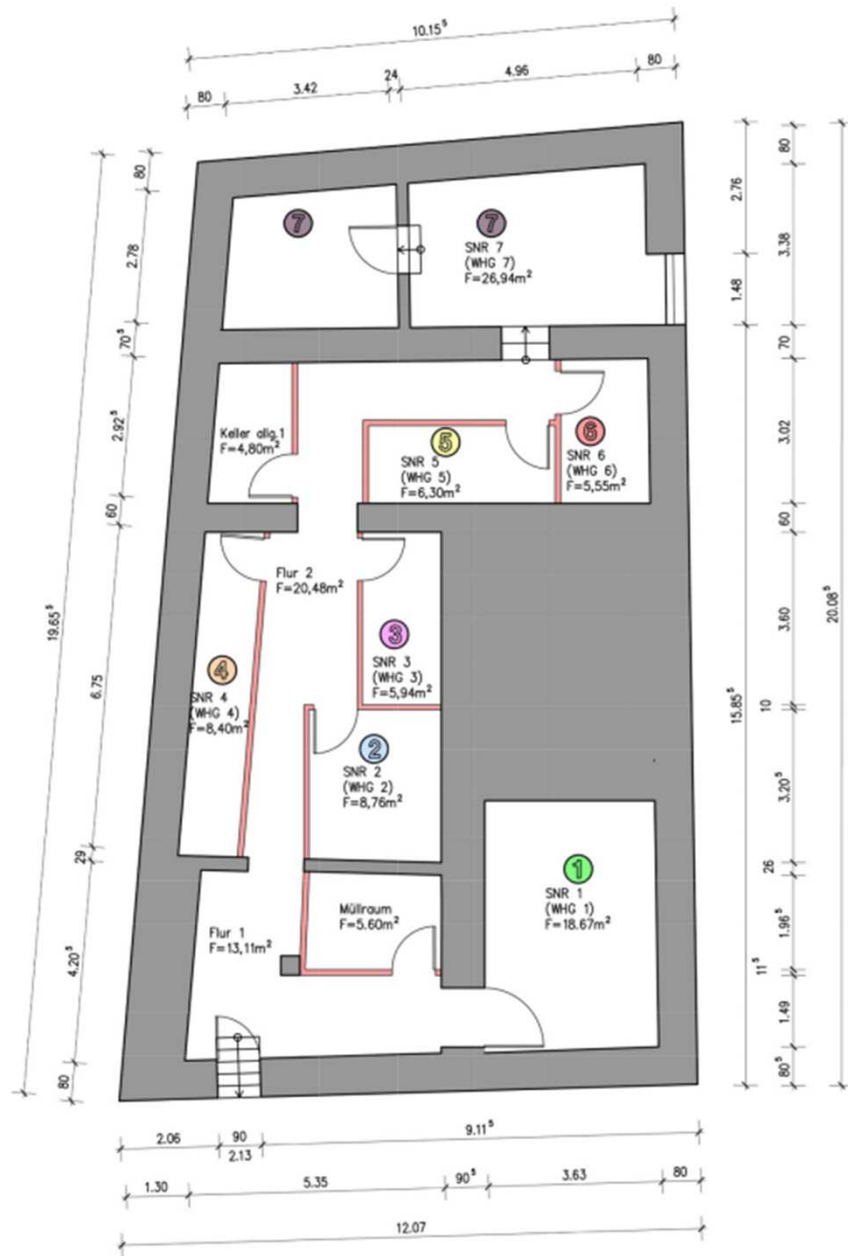
DG:		
Wohnen	=	26,02 m ²
Schlafen 1	=	18,17 m ²
Schlafen 2	=	14,72 m ²
Küche	=	12,27 m ²
Bad	=	4,74 m ²
Abstellraum	=	4,11 m ²

Wohnfläche (7) gesamt	=	80,03 m²
+ SNR 7 WHG 7	=	26,94 m ²

Wohneinheit (7) gesamt	=	106,97 m²
-------------------------------	----------	-----------------------------



Grundriss DG



Grundriss KG

L

Die Kaufpreise

Generalsanierung: Mosel-Winzerhaus, Am Markt 43, 54470 Lieser/Mosel

Nr.	Geschoss	Aufteilung	Fläche Gesamtfläche m ²	Kaufpreis	Bemerkung
W 1	EG	2 Zimmer, offene Küche, Bad, Abstellraum, Kellerraum	59,44 78,11	163.500,00 €	
W 2	EG	2 Zimmer, offene Küche, Bad, Abstellraum, Kellerraum	57,58 66,34	162.000,00 €	
W 3	1. OG	3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Kellerraum	56,13 62,07	160.000,00 €	VERKAUFT
W 4	1. OG	3 Zimmer, Bad, Kellerraum	45,96 54,36	133.000,00 €	VERKAUFT
W 5	1. OG	2 Zimmer, Bad, Abstellraum, Kellerraum	49,16 55,46	140.500,00 €	VERKAUFT
W 6	DG	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Kellerraum	70,46 76,01	199.000,00 €	
W 7	DG	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Kellerraum	80,03 106,97	228.000,00 €	

Standort Lieser/Mosel



Umgebungsziele	Entfernung	Fahrzeit (PKW)
Bernkastel-Kues	ca. 3 km	ca. 3 min
Trier	ca. 42 km	ca. 40 min
Bitburg	ca. 48 km	ca. 37 min
Traben-Trarbach	ca. 26 km	ca. 31 min
Luxemburg	ca. 86 km	ca. 65 min
Koblenz	ca. 110 km	ca. 65 min
Bonn	ca. 146 km	ca. 102 min
Frankfurt	ca. 155 km	ca. 119 min
Köln	ca. 169 km	ca. 123 min

Lageplan

Mosel-Winzerhaus, Am Markt 43, 54470 Lieser/Mosel



Die Baubeschreibung

Bauvorhaben: Generalsanierung Mosel-Winzerhaus, Am Markt 43,
54470 Lieser/Mosel

Entwässerungsleitungen

Alle nach Plan notwendigen Abflussleitungen werden neu verlegt und in das vorhandene System eingeleitet.

Fundamente und Gründungen

Sind bereits vorhanden.

Kellerräume

Die Kellerräume befinden sich im historischen Gewölbekeller und sind durch eine Holz-Außentür über Treppenstufen nach unten in den Gewölbekeller zu erreichen. Der Gewölbekeller ist moseltypisch, teils in den Schiefer geschlagen. Dadurch dringt Feuchtigkeit in den Keller ein, wie es typisch für einen Weinkeller an der Mosel ist. Deshalb können keine feuchtigkeitsempfindlichen Materialien im Keller gelagert werden.

Decken

Stahlbetondecken und Holzbalkendecken

Außenwände

Die Außenwände in den vorhandenen Geschossen bestehen aus Mauerwerkskonstruktionen aus Schiefer-Bruch-Steinen.

Innenwände

Die Innenwände bestehen aus Gipskartonplatten mit Ständerwerk, Oberflächengüte in Qualitätsstufe Q2 oder aus Bimssteinen.

Die Wohnungstrennwände und Flurwände werden aus Bimssteinmauerwerk oder nach statischen Erfordernissen in Gipskarton hergestellt.

Dacheindeckung

Das Dach besteht aus klassischer Schiefereindeckung.

Die Decke über dem Dachgeschoss, zum Speicher, ist wärme gedämmt.

Klempnerarbeiten

Vorgehängte Rinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren sind verbaut.

Fensterarbeiten

Die Fenster im EG sind aus Holz, Alu mit aufgesetzten Sprossen.

Die Fenster im 1. OG sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege neue Holz-Sprossenfenster.

Im DG sind Kunststofffenster verbaut.

Rollläden

Rollläden aus Kunststoffprofilen am Fenster und wärmegeämmten Kastendeckeln.

Farbe: grau.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugungsanlage

Die Heizungsinstallation wird gemäß Projektierung der Haustechniker und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Beheizt wird durch eine Ölzentralheizung. Die Anlage entspricht den Regeln der Technik, einschließlich aller notwendigen Armaturen, neuen Zuleitungen und Sicherungseinrichtungen.

Warmwasserversorgung

Jede Wohnung dezentral über elektronische Durchlauferhitzer, dadurch Entfall der Legionellen-Problematik, die das Warmwasser im Durchlaufprinzip erwärmt. Dadurch, dass kein Warmwasser bevorratet wird, erfüllt diese Anlage die hohen Anforderungen an Wasserhygiene nach der neuen Trinkwasserverordnung.

Heizflächen

Neue Heizkörper ermöglichen ein schnelles Aufheizen, besonders wenn die Wohnung als Ferienwohnung genutzt wird.

Rohrleitungen in den Wohnungen

Nach DIN-Vorschrift in Kunststoff oder Kupferrohrleitung. Die Wärmedämmung erfolgt nach der Energiesparverordnung.

Heizkostenberechnung

Vorrichtungen für die Installation von Kaltwasser-Wohnungszählern sind enthalten. Vorrichtungen zur Berechnung der Heizkosten sind nicht enthalten.

Die notwendigen Verbrauchserfassungseinrichtungen (Wärmemengenzähler und Wasserzähler) in den Wohnungsstationen sind von der Hausgemeinschaft (Eigentümer) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben, bzw. anzumieten. Dies erfolgt durch die beauftragte Hausverwaltung.

Sanitärinstallationen

Sämtliche neu zu legende Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupfer- oder Kunststoffrohren ab Wasseruhr ausgeführt.
Abwasserleitungen in heißwasserbeständigen PVC-Rohren (schallgedämmte Fallrohre entsprechend Schallschutz).

In der Küche werden die erforderlichen Anschlüsse für Spüle, sowie ein Abfluss installiert. Im Bad werden die erforderlichen Anschlüsse für die Waschmaschine installiert, sofern möglich.

Sämtliche Wohnungen erhalten Vorrichtungen für die Installation von Kaltwasser-Wohnungszählern, welche von der Hausgemeinschaft an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben, bzw. anzumieten, sind.

Sanitärobjekte im Bad (lt. Bauzeichnung)

WC: wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte, Fabrikat Geberit oder gleichwertig.

Waschtisch: 600 mm, weiß und Waschtisch-Einhandmischer.

Dusche: Brausewanne 90 x 90 oder 100 x 100 je nach Wohnungstyp, mit Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause im Bad.

Duschabtrennung: ECKEINSTIEGGLAS

Elektroinstallation

Die Leitungen werden nach DIN-Vorschrift, VDE-Richtlinien und nach Vorschrift des zuständigen Stromversorgungsunternehmers verlegt.

Zähleranlage: Der Zählerschrank erhält die notwendigen Zähler für die Wohnungen, bzw. Gewerbeeinheiten und einen Gemeinschaftszähler für Treppenhaus und die Allgemeinräume.

Der Hauptverteilerschrank mit den erforderlichen Stromzählerplätzen einschl. aller erforderlicher Absicherungen und Stromkreisanschlüssen, sowie einem Potenzialausgleich.

Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung innerhalb der Wohnung.

Ausführung des Schalterprogramms in Merten M-Smart „polarweiß“ oder gleichwertig.

Stromanschlüsse

Wohnen/Essen	1 Schaltung mit Deckenbrennstelle nach Erfordernis mind. 4 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel 1 Telefonanschluss
Küche	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle mind. 4 Steckdosen 1 Herdanschluss
Elternschlafzimmer	1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle mind. 2 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel
Diele	1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle nach Erfordernis 1 Steckdose
Bad	1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle nach Erfordernis mind. 1 Steckdose mit Brennstelle für Spiegel mit Schaltung
Abstellraum (wenn vorh.)	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle und außenliegendem Schalter mit Kontrolllampe und min. einer Steckdose innen
Heizraum	1 Ausschaltung auf Putz mit Langfeldleuchte 1 Steckdose auf Putz 1 Anschluss der Heizungsanlage
Abstellraum (Keller)	1 x Beleuchtung

Die Kabelauflegung für Telefon oder evtl. Kabelanschluss erfolgt nach Antrag und Genehmigung durch die Telekom.

Antrag bei der Telekom durch Käufer.

Treppenhaus	Taster-Schaltung mit der notwendigen Anzahl von Schaltern und treppenhausautomatischen Deckenleuchten in notwendiger Anzahl nach Wahl des Bauträgers.
Hauseingang	1 Außenleuchte auf Putz mit Bewegungsmelder nach Wahl des Bauträgers 1 Türsprechanlage
Klingel-/Sprechanlage	Es wird eine Gegensprechanlage für jede Wohnung am Haupteingang installiert. Weiter wird ein Klingelknopf für jede Wohnung separat am Eingang installiert.
Telefon/Antennenanlage	Je Wohnung wird eine Leitung für Telefon und Antenne verlegt. Das Gebäude wird über SAT-Anlage versorgt.

Innenputzarbeiten

Allen Innen- und Außenwände werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt oder sind Oberflächenfertig, Oberflächengüte in Qualitätsstufe Q2 hergestellt.

Außenputzarbeiten

Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur, nach Wahl des Bauträgers, angebracht.

Fliesenbeläge

Hochwertige Wandfliesen in den Bädern (Materialpreis max. 30 €/m²) in den Nassbereichen raumhoch. Bodenfliesen (Materialpreis max. 30 €/m²) einschl. Sockelfliesen.

Fußbodenbeläge

Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigen Dekor-Vinyl verklebt, nebst Sockelleisten ausgeführt (Materialpreis 35 €/m²).

Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton.

Innentüren

CPL-Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Fabrikat Prüm Türen oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 25 €/Stück). Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 1 37 dB Rw (Prüfraum), Klimaklasse II, hergestellt, Farbe: weiß

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Maler- und Tapezierarbeiten werden nach Wahl der Bauträger ausgeführt.

Die allgemeinen Räume werden, soweit erforderlich, weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich.

Briefkastenanlage

Eine zentrale Briefkastenanlage wird in Eingangsnähe errichtet.

Änderungen

Änderungen in der Baubeschreibung, insbesondere solche, die dem technischen Fortschritt dienen, ausschließlich nach Maßgabe des Bauträgers. In den Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3 % der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstige Ansprüche.

Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, bedingt durch technische Änderungen, neuen Erkenntnissen und Vorschriften, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieses historische Gebäude auch nach der Sanierung und Fertigstellung aller Arbeiten nicht dem aktuellen Stand der Technik eines Neubaus entspricht. In diesem Gebäude kann der Lärmschutz nicht auf dieselbe Art und Weise, wie in einem Neubau sichergestellt werden. Die Isolierung und der Schallschutz erfolgen daher nicht nach den aktuellen DIN-Normen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass der historische Gewölbekeller feucht ist und nicht komplett ausgetrocknet werden kann.

Sonstiges

Alle angegebenen Preise sind Bruttopreise und somit inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer!

Foto-Impressionen aus Lieser



<https://www.fotocommunity.de/photo/schloss-lieser-ugraf61/41784382>, 14.12.22



<https://www.fotocommunity.de/photo/schloss-lieser-hans-georg-klein/42717416>, 14.12.22



<https://www.fotocommunity.de/photo/moselblick-norbert-d/46230033>, 14.12.22