

Newel / Butzweiler

NEWEL-BUTZWEILER: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage

????????? ??????????: 25160010



www.von-poll.com

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 175 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 734 m²

??????? ?????????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?? ??? ??????

???????? ?????????	25160010
???????????	ca. 175 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	6
?????????? ??	3
????????	
????????	2
???? ???????????	1975
????? ???????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	385.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	??????
???????????	
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ?????????????? ????????

??????? ??????????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ???????????	155.00 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	12.02.2028	?????????? ????????????? ??????????	E
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?? ????????



???????? ?????????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?? ????????



??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?? ????????



??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?? ????????



??????? ?????????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0651 - 99 18 804 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/trier

??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

??? ????? ?????????

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger, naturnaher Lage von Newel-Butzweiler. Das im Jahr 1975 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von rund 175m² auf einem gepflegten Grundstück mit 734m² – ideal für Familien oder das Zusammenleben mehrerer Generationen. Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender und großzügig gestalteter Eingangsbereich, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse. Die angrenzende, offen gestaltete Küche ist perfekt für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – bieten Raum für individuelle Lebenskonzepte. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage. Im Untergeschoss befindet sich eine vollständig ausgestattete Einliegerwohnung mit offener Wohnküche, separatem Schlafzimmer und modernem Duschbad. Zusätzlich stehen ein Hauswirtschaftsraum und weitere Kellerräume zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist die moderne Haustechnik: Eine effiziente Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022, ergänzt durch eine Solarthermie-Anlage, sorgt für wohlige Wärme und eine zukunftsorientierte Energieversorgung. Der liebevoll angelegte Garten bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Die großzügige Doppelgarage im separaten Garagenhaus mit traditionellem Satteldach überzeugt nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch durch zusätzlichen Stauraum im ausgebauten Dachgeschoss. Das Kellergeschoss der Garage ist mit einer Reparaturgrube ausgestattet – ideal für Hobbyschrauber oder Oldtimerliebhaber – und beherbergt zudem eine Wasserzisterne für eine nachhaltige Gartenbewässerung. Zur weiteren Ausstattung zählen hochwertige, doppelt verglaste Holz-Alu-Fenster sowie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und Laminat, die dem Haus eine wohnliche und warme Ausstrahlung verleihen. Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und naturnahe Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket – ein Ort, an dem sich Wohnen mit echter Lebensqualität vereint. Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

???????????????? ???? ?????????

- + offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer
- + durchdachte Raumaufteilung
- + großer, gepflegter Garten
- + Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- + Solarthermie-Anlage zur Heizungsunterstützung
- + Garagenhaus mit 2 Stellplätzen

??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

??? ??? ??? ???????????

Butzweiler ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Newel in Rheinland-Pfalz, eingebettet in die sanft hügelige Landschaft der Südeifel. Der Ort besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und seinen dörflichen Charme, der sowohl Einheimische als auch Zugezogene anspricht. Mit seinem gepflegten Ortsbild und der Nähe zu ausgedehnten Wäldern und Wanderwegen bietet Butzweiler eine hohe Lebensqualität für alle, die das Ländliche schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen. Für Berufspendler, insbesondere nach Luxemburg, ist Butzweiler verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahe gelegene Bundesstraße B51 erreicht man schnell die Autobahn A64, die eine direkte Verbindung nach Luxemburg-Stadt ermöglicht. Auch die nächstgelegene Großstadt Trier ist in kurzer Zeit erreichbar und erweitert die infrastrukturellen Möglichkeiten erheblich. Mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ermöglichen die Verbindung nach Trier und nach Luxemburg. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und verkehrstechnischer Nähe zu zwei wirtschaftlich starken Zentren macht Butzweiler insbesondere für Berufspendler zu einem interessanten Wohnstandort.

??????? ???????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS

EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25160010 - 54309 Newel / Butzweiler

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com