

Föhren

# FÖHREN: Einfamilienhaus in idyllischer Ortslage

????????? ??????????: 25160016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 268.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 196 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

?? ??? ??????

???????? ??????????	25160016	????? ???????	268.000 EUR
????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	????????????
????? ??????????????	1963	?????????	?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, ???????????????? ?????????, ??????????

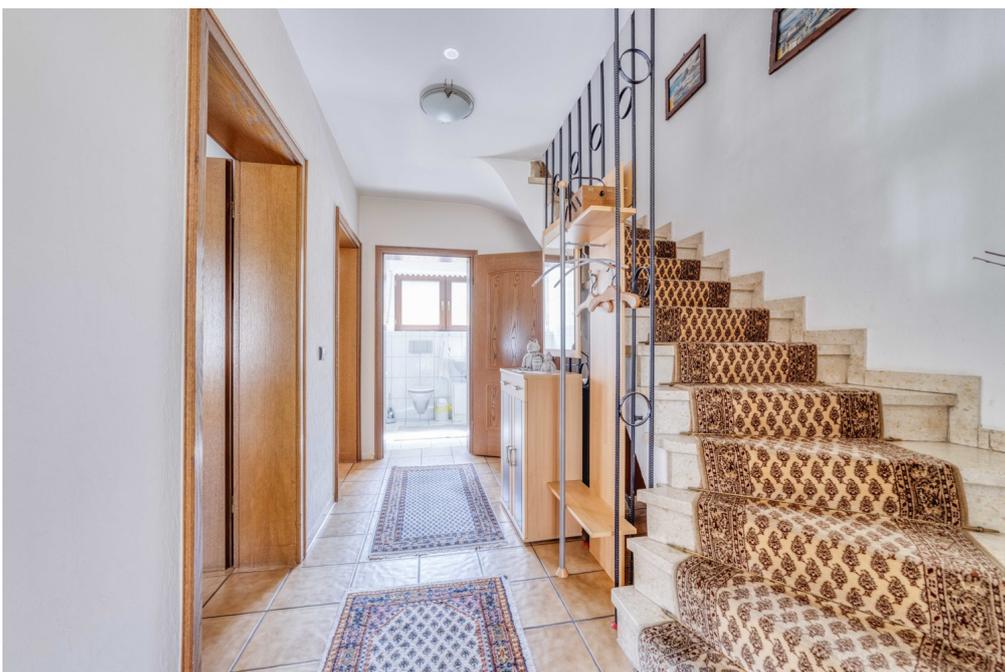
???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	240.44 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2015

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

?? ?????????



???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

?? ?????????



???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

?? ?????????



???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

?? ?????????

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](http://www.von-poll.com/trier)

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

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

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf in ruhiger und angenehmer Ortslage von Föhren.

Das im Jahr 1963 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 139m<sup>2</sup> auf einem kompakten Grundstück mit 196m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt die Besucher und führt in das helle Wohnzimmer sowie in die angrenzende Küche. Von hier aus gelangen Sie auf eine kleine, gemütliche Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein modernisiertes Duschbad komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das als Durchgangszimmer dient – perfekt als Homeoffice, Ankleide oder Hobbyraum. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das familienfreundliche Raumangebot ab.

Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Gäste-, Spiel- oder Rückzugsraum.

Die zusätzliche Nutzfläche von ca. 66m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss mit einer praktischen Toreinfahrt – ideal zum Abstellen von Fahrrädern oder einem Motorrad – sowie auf den Dachbodenbereich.

Ausstattung & Technik:

- + Moderne Öl-Zentralheizung (2015) – effizient und zuverlässig
- + Doppelt verglaste Holzfenster – stimmig zum Charakter des Hauses
- + Bodenbeläge: Fliesen, Teppich und Fertigparkett – pflegeleicht und wohnlich

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine solide Basis für individuelles Wohnen in angenehmer Umgebung – ein ideales Zuhause für alle, die Wohnqualität und ein gut nutzbares Raumkonzept schätzen.

Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten zur weiteren Bearbeitung.

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

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

- + idyllische Ortslage
- + 5 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + ein weiteres ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss
- + kleine Terrasse und Balkon

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

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

Föhren liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung am Rande des Meulenwaldes, etwa 20 Kilometer nordöstlich von Trier. Die naturnahe Lage sowie die Nähe zur Moselregion verleihen Föhren einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Föhren gut angebunden. Der Ort verfügt über einen Bahnhof an der Eifelstrecke, der regelmäßige Zugverbindungen nach Trier und Koblenz ermöglicht. Über die nahegelegene Bundesstraße B53 sowie die Autobahn A1 ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sehr gut, wodurch sowohl Berufspendler als auch Besucher den Ort bequem erreichen können. Der Industriepark Region Trier (IRT), der sich direkt an den Ort anschließt, sorgt nicht nur für wirtschaftliche Impulse, sondern auch für eine ausgezeichnete Infrastruktur im Bereich Logistik und Gewerbe.

Die Gemeinde bietet eine solide Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleinere Fachgeschäfte, die eine gute Nahversorgung sicherstellen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister, Gastronomiebetriebe und medizinische Einrichtungen wie eine Hausarztpraxis und eine Apotheke. Für Familien ist besonders die Bildungsinfrastruktur von Bedeutung: In Föhren gibt es eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Schweich oder Trier gut erreichbar.

Insgesamt zeichnet sich Föhren durch eine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle, moderner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit aus, was den Ort sowohl für Einheimische als auch für Zugezogene attraktiv macht.

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 240.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25160016 - 54343 Föhren

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

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

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier  
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0  
E-Mail: trier@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)