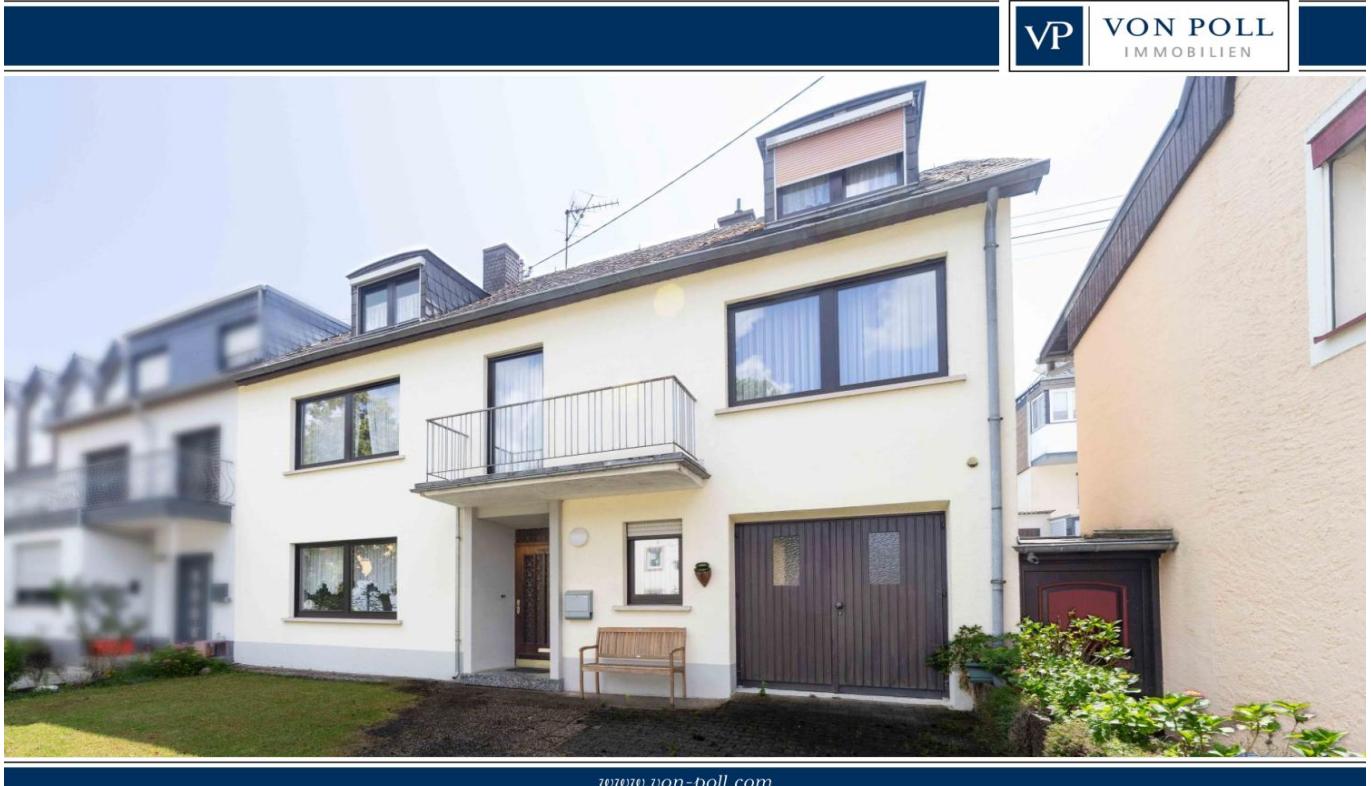


Föhren

## FÖHREN: Detached house in an idyllic village location

*Property ID: 25160016*



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

**PURCHASE PRICE: 268.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 196 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## At a glance

Property ID	25160016	Purchase Price	268.000 EUR
Living Space	ca. 139 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1963		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	240.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2015

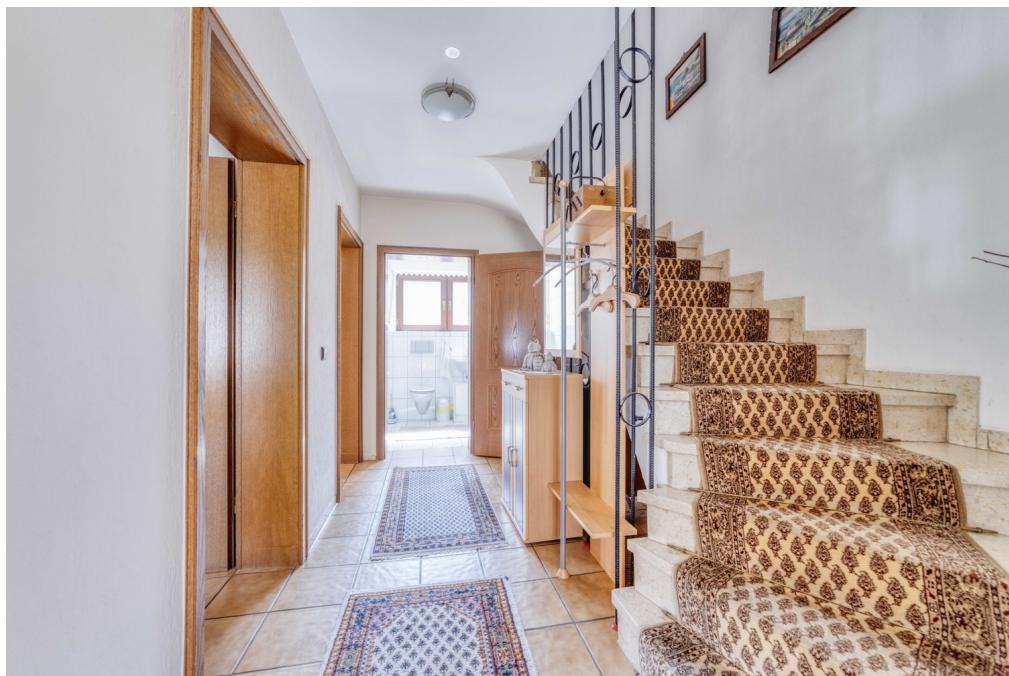
Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## The property



Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## The property



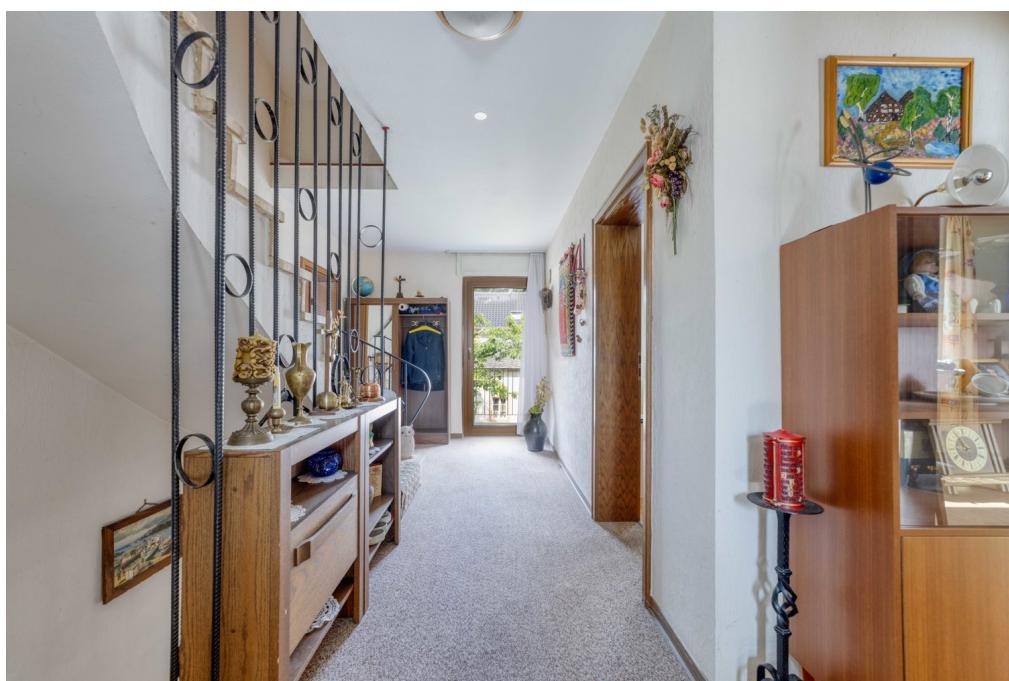
Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## The property



Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## The property



Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A composite image. On the left is a photograph of a modern real estate office building with a dark blue facade and large windows. On the right is a photograph of a real estate agent in a dark suit holding a clipboard, interacting with a smiling family of four (a man, a woman, and two children) in front of a house.

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)

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## A first impression

Von Poll Immobilien Trier presents this well-maintained detached house – an ideal home for families or couples needing space, located in the quiet and pleasant village of Föhren. Built in 1963 using solid construction methods, this house offers approximately 139 m<sup>2</sup> of living space on a compact 196 m<sup>2</sup> plot. The layout impresses with its functionality and versatile potential uses. A spacious entrance hall welcomes visitors and leads into the bright living room and the adjoining kitchen. From here, you can access a small, cozy terrace – perfect for relaxing outdoors. A modernized shower room completes the living space on this level. Upstairs, there are three well-proportioned bedrooms and an additional room that serves as a connecting room – perfect as a home office, dressing room, or hobby room. A bathroom with a bathtub and shower rounds off the family-friendly living space. The partially converted attic offers another versatile room – ideal as a guest room, playroom, or retreat. The additional usable area of approximately 66 m<sup>2</sup> is distributed across the ground floor with a convenient gated entrance – ideal for storing bicycles or a motorcycle – and the attic. Features & Technology: + Modern oil-fired central heating (2015) – efficient and reliable + Double-glazed wooden windows – in keeping with the character of the house + Flooring: tiles, carpet, and engineered wood flooring – easy to maintain and comfortable. This detached house offers not only ample space but also a solid foundation for individual living in a pleasant environment – an ideal home for those who value quality living and a well-designed floor plan. The property can be handed over vacant by arrangement. We look forward to your inquiry – please send us your complete contact details for further processing.

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## Details of amenities

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

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## All about the location

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.

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25160016 - 54343 Föhren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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