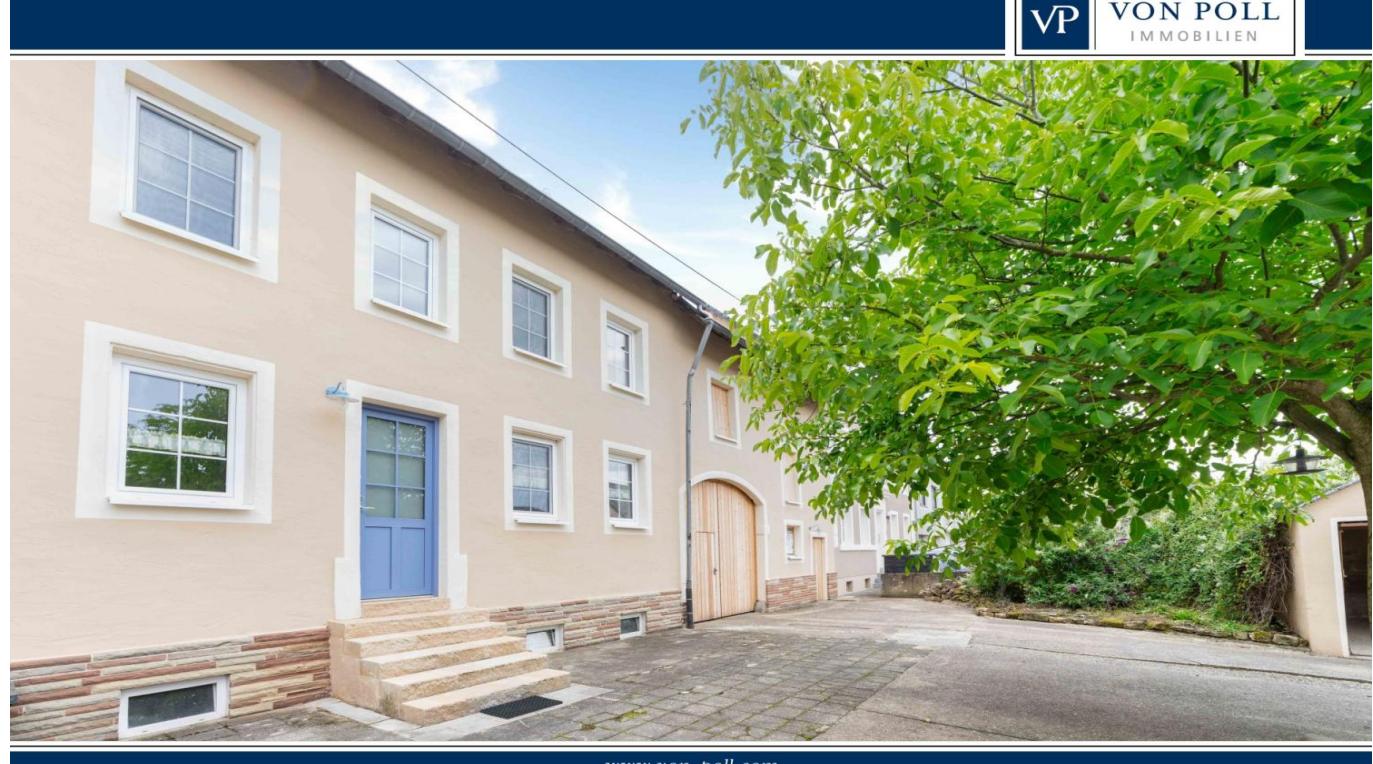


Welschbillig / Möhn

WELSCHBILLIG-MÖHN: Charming farmhouse with diverse usage possibilities

Property ID: 25160017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 874 m²

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

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

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

At a glance

Property ID	25160017	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 145 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Condition of property	Renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1867		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

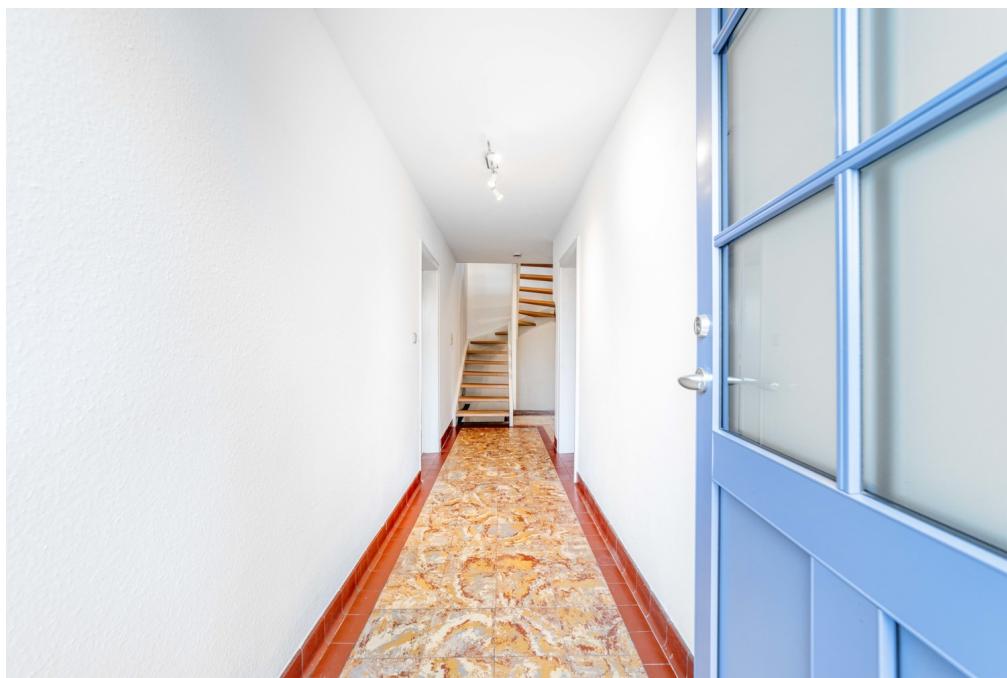
Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	226.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.10.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

The property



Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

The property



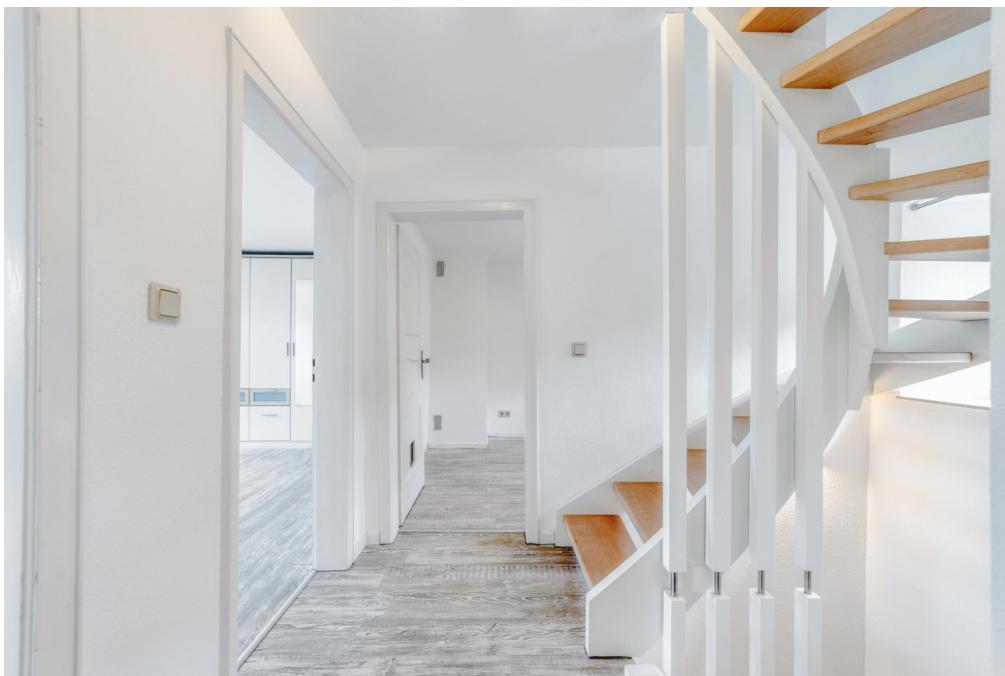
Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

The property



Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

The property



Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

The top half of the block shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. The bottom half shows a woman in a business suit holding a clipboard and talking to a man and a young girl standing outside a house, likely discussing a property listing.

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

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

A first impression

Von Poll Immobilien Trier presents this charming farmhouse, dating back to 1867, as a truly unique property for nature lovers and individualists. Nestled in the picturesque Eifel landscape, in the idyllic village of Welschbillig-Möhn, this charming estate offers rural tranquility and modern living comfort. Situated on a generous 874 m² plot, the solidly built house combines the rustic character of a historic country house with stylish modernizations and high-quality features. The living space of approximately 145 m² extends over three floors and offers a variety of possibilities. Even the entrance area conveys the special flair of this house. On the ground floor, you will find a light-filled living room with elegant parquet flooring, a cozy eat-in kitchen with a custom-made cabinetry, ceramic cooktop, and stylish wood-burning stove, as well as a guest WC. The solid wood staircase leads to the upper floor with three well-proportioned rooms and a modernized shower room (renovated in 2023). The converted attic offers two further rooms, ideal as children's rooms, guest rooms, or offices. The house has been continuously renovated, including a new oil-fired central heating system (2017) and completely renewed electrical, water, and heating lines. All rooms have a fireplace connection, allowing for various heating options. The front windows are triple-glazed, while those at the rear are double-glazed. The stylish combination of hardwood floors, laminate, tiles, carpet, and granite underscores the individual character of the rooms. A true highlight is the large vaulted cellar, which not only offers ample storage space but also exudes historic charm. The property includes a garage parking space and four additional outdoor parking spaces. At the rear of the house is a fenced cottage garden with a garden shed – ideal for relaxation, gardening, or growing your own food. The adjacent barn with renovated doors (2023) is particularly attractive and offers versatile uses – whether as a workshop, studio, or for keeping animals. There is also the option to lease two adjacent pasture areas (approx. 12,500 m²). There is a large stable suitable for horses, donkeys, or sheep. Both areas are largely enclosed by sturdy sheep fencing. This farmhouse is a rare opportunity for anyone seeking a charming, spacious, and high-quality country life. A home that harmoniously blends historical character with modern comforts. 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: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

Details of amenities

- + Raumausstattung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- + hochwertige Schreinerküche
- + Kaminanschlüsse in jedem Zimmer möglich
- + Scheune
- + Nutzgarten
- + zusätzliche Weideflächen können gepachtet werden

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

All about the location

Welschbillig-Möhn ist ein idyllischer Ortsteil der Ortsgemeinde Welschbillig im Landkreis Trier-Saarburg. Gelegen inmitten einer sanft hügeligen, von Feldern und Wäldern geprägten Landschaft, strahlt das kleine Dorf einen ländlichen Charme aus, der besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv ist. Die Bebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, wobei sich moderne Wohnstrukturen harmonisch in das dörfliche Gesamtbild einfügen. Historische Bausubstanz, darunter einige liebevoll restaurierte Bauernhäuser, unterstreicht den traditionellen Charakter des Ortes.

Verkehrstechnisch ist Möhn gut an das regionale Straßennetz angebunden. Über die L43 gelangt man schnell nach Welschbillig und weiter Richtung Trier oder Bitburg. Die Stadt Trier, als nächstgelegene größere Stadt, ist mit dem Auto in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt zudem für eine vernünftige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, auch wenn Fahrpläne eher auf den Berufs- und Schulverkehr ausgerichtet sind.

Infrastrukturell profitiert Möhn von der Nähe zum Hauptort Welschbillig, wo sich eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden. Weiterführende Schulen sind im nahen Trier oder in Speicher ansässig und gut erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: In Welschbillig gibt es einen großen Supermarkt mit Fleischabteilung, eine Bäckerei und ärztliche Versorgung. Größere Einkaufsmöglichkeiten und spezialisierte Dienstleistungen findet man in den umliegenden Städten. Insgesamt bietet Welschbillig-Möhn eine ruhige Wohnlage mit naturnahem Charakter und zugleich eine solide Anbindung an die wichtigsten Versorgungseinrichtungen der Region.

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 226.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

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



VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com