

Föhren

# FÖHREN : Maison individuelle dans un endroit idyllique du village

CODE DU BIEN: 25160016

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 196 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25160016
Surface habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	225.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>240.44 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>06.06.2035</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2015</b>

CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



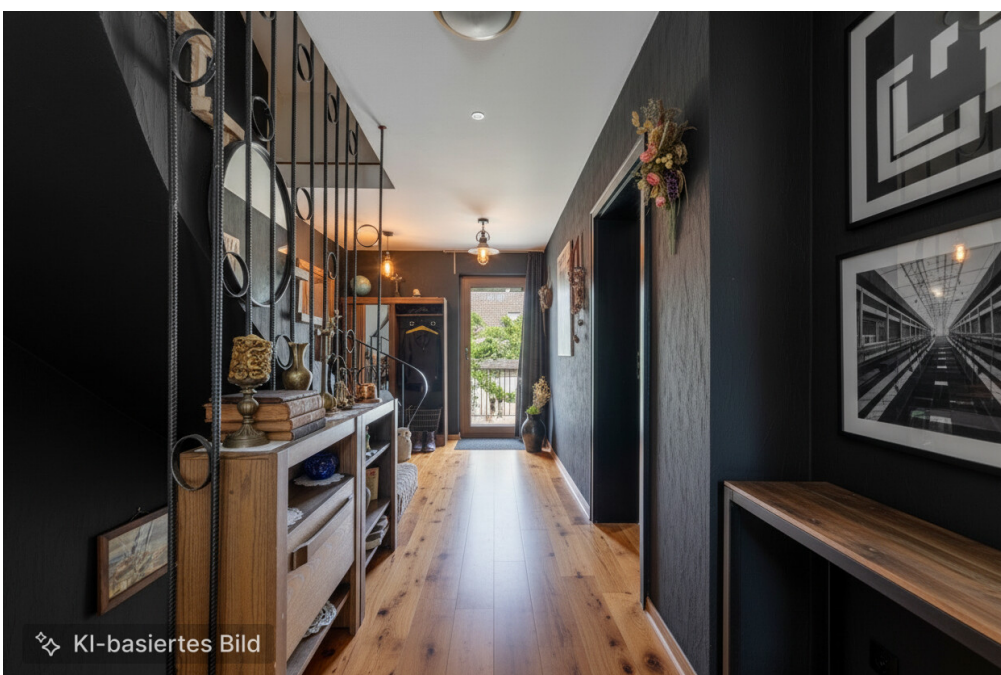
CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## Une première impression

L'agence immobilière Von Poll Immobilien Trier vous présente cette maison individuelle en excellent état, idéale pour les familles ou les couples en quête d'espace, située dans le paisible et charmant village de Föhren. Construite en 1963 selon des méthodes de construction robustes, cette maison offre environ 139 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain compact de 196 m<sup>2</sup>. Son agencement séduit par sa fonctionnalité et ses multiples possibilités d'aménagement. Un hall d'entrée spacieux accueille les visiteurs et mène au salon lumineux et à la cuisine attenante. De là, on accède à une petite terrasse accueillante, parfaite pour se détendre en plein air. Une salle d'eau moderne complète l'espace de vie de ce niveau. À l'étage, trois chambres de belles dimensions et une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, de dressing ou d'atelier complètent cet espace de vie convivial. Une salle de bains avec baignoire et douche apporte la touche finale à cet espace de vie familial. Les combles partiellement aménagés offrent une pièce polyvalente supplémentaire, idéale comme chambre d'amis, salle de jeux ou espace détente. La surface habitable supplémentaire d'environ 66 m<sup>2</sup> est répartie entre le rez-de-chaussée, accessible par une entrée sécurisée – idéale pour ranger des vélos ou une moto – et les combles. Équipements et technologies : + Chauffage central au fioul moderne (2015) – performant et fiable + Fenêtres en bois à double vitrage – en harmonie avec le style de la maison + Revêtements de sol : carrelage, moquette et parquet contrecollé – faciles d'entretien et confortables. Cette maison individuelle offre non seulement un espace généreux, mais aussi un cadre de vie idéal pour une personne seule, dans un environnement agréable. C'est le logement idéal pour ceux qui apprécient le confort et un agencement bien pensé. Le bien peut être libéré de ses charges sur rendez-vous. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information. Veuillez nous communiquer vos coordonnées complètes afin que nous puissions traiter votre dossier.

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25160016 - 54343 Föhren**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Mark Welsch**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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