

Welschbillig / Möhn

# WELSCHBILLIG-MÖHN : Charmante ferme aux multiples possibilités d'utilisation

CODE DU BIEN: 25160017



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 874 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

- 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: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25160017                      |
| Surface habitable      | ca. 145 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1867                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Bâtiment rural d'habitation                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

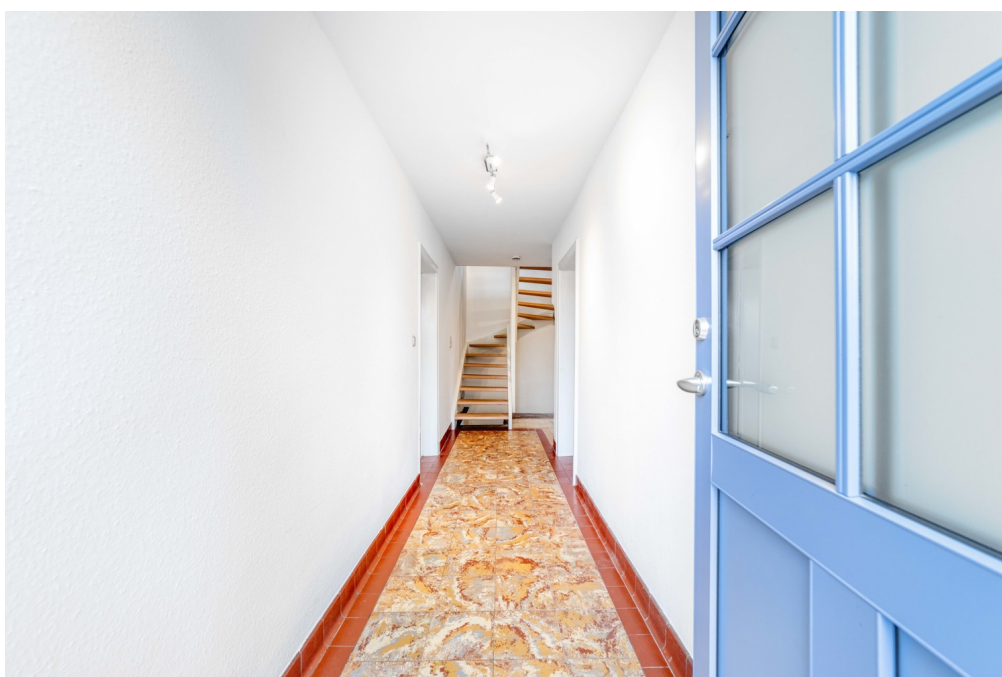
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 226.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2017                      |

CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## 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: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Une première impression

Von Poll Immobilien Trier présente cette charmante ferme, datant de 1867, comme une propriété unique pour les amoureux de la nature et les personnes en quête d'originalité. Nichée dans le pittoresque paysage de l'Eifel, dans le village idyllique de Welschbillig-Möhn, cette demeure offre la tranquillité de la campagne et le confort moderne. Située sur un généreux terrain de 874 m<sup>2</sup>, la maison, à la construction solide, allie le charme rustique d'une maison de campagne historique à des modernisations élégantes et des prestations haut de gamme. La surface habitable d'environ 145 m<sup>2</sup> s'étend sur trois niveaux et offre de multiples possibilités. Dès l'entrée, on perçoit le cachet particulier de cette maison. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un salon lumineux avec un élégant parquet, une cuisine dînatoire conviviale avec des meubles sur mesure, une plaque de cuisson vitrocéramique et un poêle à bois design, ainsi que des toilettes invités. L'escalier en bois massif mène à l'étage supérieur qui abrite trois chambres aux proportions harmonieuses et une salle de douche modernisée (rénovée en 2023). Les combles aménagés offrent deux pièces supplémentaires, idéales comme chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. La maison a fait l'objet de rénovations continues, notamment un nouveau système de chauffage central au fioul (2017) et des réseaux d'électricité, d'eau et de chauffage entièrement refaits. Toutes les pièces sont équipées d'une cheminée, offrant ainsi différentes options de chauffage. Les fenêtres de façade sont à triple vitrage, tandis que celles à l'arrière sont à double vitrage. L'élégante combinaison de parquets, de stratifiés, de carrelages, de moquettes et de granit souligne le caractère unique de chaque pièce. La grande cave voûtée est un véritable atout : elle offre non seulement un vaste espace de rangement, mais dégage également un charme historique indéniable. La propriété comprend un garage et quatre places de parking extérieures supplémentaires. À l'arrière de la maison se trouve un jardin clos avec un abri de jardin, idéal pour se détendre, jardiner ou cultiver ses propres légumes. La grange attenante, dont les portes ont été rénovées en 2023, est particulièrement charmante et offre de multiples possibilités : atelier, studio ou abri pour animaux. Il est également possible de louer deux pâturages adjacents (environ 12 500 m<sup>2</sup>). Une grande écurie peut accueillir chevaux, ânes ou moutons. Les deux espaces sont en grande partie clôturés par une solide clôture à moutons. Cette ferme représente une opportunité rare pour quiconque recherche une vie à la campagne pleine de charme, d'espace et de qualité. Une demeure qui allie harmonieusement le cachet de l'histoire au confort moderne. La propriété peut être livrée libre d'occupation, sur demande. Nous restons à votre disposition pour toute demande ; veuillez nous communiquer vos coordonnées complètes afin que nous puissions la traiter.

CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 226.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistersauszugs, 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: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## 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)