

Salmtal / Dörbach

SALMTAL-DÖRBACH: Exklusives Wohnjuwel mit architektonischer Eleganz

????????? ??????????: 23160023



www.von-poll.com

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 714 m²

??????? ?????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	23160023
????????????	ca. 160 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ?????????????	1971
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????

????? ???????	415.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2005
????????? ??????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 0 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ?????????

?????? ???????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	OEL	?????? ??????? ???????????	353.10 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	01.05.2033	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????		

??????? ???????? : 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

?? ????????



??????? ???????? : 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

?? ????????



??????? ???????? : 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

?? ????????



??????? ???????? : 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

?? ????????



??????? ???????? : 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ?????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

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

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses repräsentative Einfamilienhaus in Salmtal-Dörbach vorzustellen: Das außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Baujahr 1971 befindet sich in einer Seitenstraße am Ortsrand. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 160 m² und einer Grundstücksfläche von 714 m², einschließlich einer ca. 550 m² großen Gartenfläche, bietet diese Immobilie eine harmonische Verbindung von Wohnkomfort und Naturverbundenheit. Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einer massiven Bauweise, ist voll unterkellert und verfügt über ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Architektonisch begeistert es durch individuelle Linien und liebevolle Details, die heute noch beeindrucken. Ein besonderes Highlight ist die begehbare Galerie, die sich über dem Eingangsbereich erstreckt. Zudem bieten ein Garagenstellplatz und zwei Freiplätze genügend Raum für Ihre Fahrzeuge. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine stattliche Eingangsdiele, die mit edlem Marmor gestaltet ist und den ersten Eindruck von Eleganz und Stil vermittelt. Ein großes, mit Glasmalerei versehenes Fenster, welches bei Bedarf abgedunkelt werden kann, spendet viel Licht. Die Glasfassade wurde von Jakob Schwarzkopf gestaltet, einem zeitgenössischen Glasmaler aus der Region mit internationalem Rang, der zu den bedeutendsten Glasmalern des 20. Jahrhunderts zählt. So wird im Eingangsbereich eine einzigartige Atmosphäre geschaffen. Das Erdgeschoss beherbergt ein Arbeitszimmer und ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne. Das offene Wohnzimmer schließt nahtlos an das leicht abgesetzte Esszimmer an. Große Schiebetüren verbinden den Innenraum mit der Terrasse und dem Garten. Die Küche ist funktional und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Eine elegant geschwungene Treppe führt Sie ins Dachgeschoss. Dort angekommen, öffnet sich eine großzügige Diele, die den Weg zu vier geräumigen Schlafzimmern ebnet. Drei davon bieten einen direkten Zugang zum Balkon. Ein weiteres voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche sorgt für den nötigen Komfort. Der Dachboden ist ausbaufähig und bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen Raum nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Der Keller beherbergt nicht nur praktische Räumlichkeiten und eine Waschküche, sondern auch einen separaten Zugang zum Garten. Die Immobilie verfügt über eine Öl-Zentralheizung, die Wärme und Behaglichkeit im gesamten Haus sicherstellt. Vielfältige Bodenbeläge, von Marmor über Fliesen bis Laminat und Teppich, geben jedem Raum seinen eigenen Charakter. Die hochwertigen Holzfenster sorgen für optimale Lichtverhältnisse, während die stilvolle Glasüberdachung der Terrasse auch bei wechselhaftem Wetter einladende Momente im Freien ermöglicht. Durch die erhöhte Lage des Anwesens hat man über den Garten hinweg eine hervorragende Aussicht ins Grüne. Ein Außen-Kamin kann mit wenig Aufwand auch von innen genutzt werden, um das behagliche Ambiente des Hauses zu

erweitern. Diese Immobilie in Salmtal-Dörbach vereint gekonnt die Vorteile modernen Wohnens mit der Entspannung und Ruhe, die die naturnahe Lage bietet. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, hochwertigen Ausstattung und der Option zur individuellen Gestaltung des Dachbodens ist dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die das Leben in einer ruhigen Umgebung mit stilvollem Wohnkomfort schätzen. Die Immobilie kann ab April 2024 frei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

??????? ?????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

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

- + Baujahr: 1971
- + Wohnfläche: 160 m²
- + Grundstücksfläche: 714 m²
- + Gartenfläche: ca. 550 m²
- + Bauweise: Massiv, voll unterkellert
- + Voll ausgebautes Dachgeschoss
- + Parkmöglichkeiten: 1 Garagenstellplatz, 2 Freiplätze
- + Eingangsbereich: Edler Marmor, großes von Jakob Schwarzkopf gestaltetes Fenster
- + Heizung: Öl-Zentralheizung
- + Bodenbeläge: Marmor, Fliesen, Teppich, Laminat
- + Fenster: Hochwertige Holzfenster mit Doppelverglasung
- + Terrasse mit Glasüberdachung
- + Besonderheiten: Außen-Kamin, begehbare Galerie über dem Eingangsbereich

??????? ?????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

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

Salmtal ist die größte Gemeinde im Landkreis Wittlich-Land und gliedert sich in die Ortsteile Dörbach und Salmrohr. Als Grundzentrum bietet Salmtal Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Grundschule, Realschule plus, Integrierte Gesamtschule und Kindergarten. Weitere Schulen und Gymnasien finden sich in der 9 km entfernten Kreisstadt Wittlich. Ungefähr 30 Vereine sowie die freiwillige Feuerwehr bieten reichlich Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

??????? ?????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 353.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 23160023 - 54528 Salmtal / Dörbach

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

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

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com