

Mannebach

# MANNEBACH: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Ortslage

VP azonosító: 26160002



VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 254 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Áttekintés

VP azonosító	26160002	Vételár	235.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2016
Hálósobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1920	Hasznos terület	ca. 72 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Kandalló

VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.01.2027	Teljes energiaigény	205.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach**

## **Az elso benyomás**

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Ortslage von Mannebach.

Das im Jahr 1920 in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich auf einem 254 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche ca. 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zur Immobilie gehören ein Garagenstellplatz sowie zwei weitere Außenstellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Haus vorhanden sind.

Die Hauptwohnung befindet sich im Obergeschoss und ist über eine Terrasse zugänglich. Von hier aus gelangt man in das Wohnzimmer mit Kaminofen. Angrenzend befindet sich die Küche, von der ein Flur zu den weiteren Räumen führt. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird die Einheit durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss dient derzeit als Lagerfläche und bietet Ausbaupotenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separates Apartment mit eigenem Eingang. Dieses eignet sich zur Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder zur Eigennutzung mit zusätzlichem Wohnbereich. Es verfügt über einen Eingangsbereich mit Garderobe, ein kombiniertes Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Duschbad im italienischen Stil. Von hier besteht direkter Zugang zur Garage.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem Kellerräume, eine Waschküche sowie ein Gewölbekeller mit zusätzlicher Lagerfläche.

Die Böden sind mit Dielen, Fliesen und Vinyl belegt. Beheizt wird die Immobilie über eine Stromheizung, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Boiler. Holzfenster mit Doppelverglasung sind verbaut.

Im Jahr 2016 wurden wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Elektrik und Rohrleitungen wurden erneuert, wodurch sich die technische Ausstattung in einem zeitgemäßen Zustand befindet.

Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten zur weiteren Bearbeitung.

**VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach**

## **Részletes felszereltség**

- + **Hauptwohnung 3 ZKB**
- + **Einliegerwohnung mit separatem Eingang**
- + **Garagenstellplatz, 2 Freiplätze**
- + **Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial**
- + **Elektrik und Rohrleitungen saniert**

**VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach**

## Minden a helyszínrol

Mannebach ist eine kleine, ländlich geprägte Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg. Sie liegt idyllisch am gleichnamigen Bach und gehört zur Verbandsgemeinde Saarburg-Kell. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zum Erholen ein. So führt etwa der historische Jakobsweg durch den Ort und Wanderwege wie die Traumschleife Mannebach laden zu ausgedehnten Touren ein.

Trotz ihrer ländlichen Struktur liegt Mannebach verkehrstechnisch vergleichsweise günstig: Mit dem Auto erreicht man das nahe gelegene Saarburg in etwa fünf bis zehn Minuten und die Kreisstadt Trier in rund 20 Minuten. Somit sind kurze Wege zu weiterführender Infrastruktur und zum Arbeitsplatz möglich. Durch die Nähe zu regionalen Straßen ist auch der Grenzübergang ins Großherzogtum Luxemburg in etwa einer halben Stunde erreichbar, und der Flughafen Luxemburg ist nur rund 30 Kilometer entfernt. Innerhalb des Ortes und in der Umgebung bestehen Busverbindungen, die insbesondere Pendlern und Schülern die Anbindung an umliegende Gemeinden erleichtern.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist für einen kleinen Wohnort typisch: Es gibt Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Bürgerhaus mit Jugendraum, eine Rasensportanlage, mehrere Spielplätze und eine Grillhütte, die für Veranstaltungen genutzt werden können, sowie eine freiwillige Feuerwehr. Gastronomisch bekannt ist das Mannebacher Brauhaus mit Gasthof und Biergarten, das zur Dorf- und Gaststättenlandschaft beiträgt. Im Ort sind kleinere Gewerbe und Dienstleister wie Kfz-Werkstätten, eine Physiotherapie-Praxis und Handwerksbetriebe angesiedelt, die einen Teil des täglichen Bedarfs decken. Den Großteil ihres Bedarfs decken die Bewohner in Saarburg oder Konz, die sich in relativ kurzer Fahrdistanz befinden und über regionale Verkehrsverbindungen gut erreichbar sind. Dort gibt es unter anderem Schulen, Supermärkte, Apotheken und medizinische Einrichtungen.

Mannebach verbindet die Ruhe und Gemeinschaft eines ländlichen Dorfes mit einer Anbindung an größere Zentren und deren Infrastruktur. Die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld, dörflichem Vereinsleben und kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen macht den Ort für Familien, Pendler und Naturfreunde gleichermaßen attraktiv.

**VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26160002 - 54441 Mannebach**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Mark Welsch**

---

**Jakobstraße 6, 54290 Trier**

**Tel.: +49 651 - 99 18 804 0**

**E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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