

Föhren

# FÖHREN: Családi ház idilli falusi helyen

VP azonosító: 25160016

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 196 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

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

**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25160016                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 139 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1963                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 225.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha, Erkély                                          |

**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 240.44 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2015                       |

**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## Az ingatlan





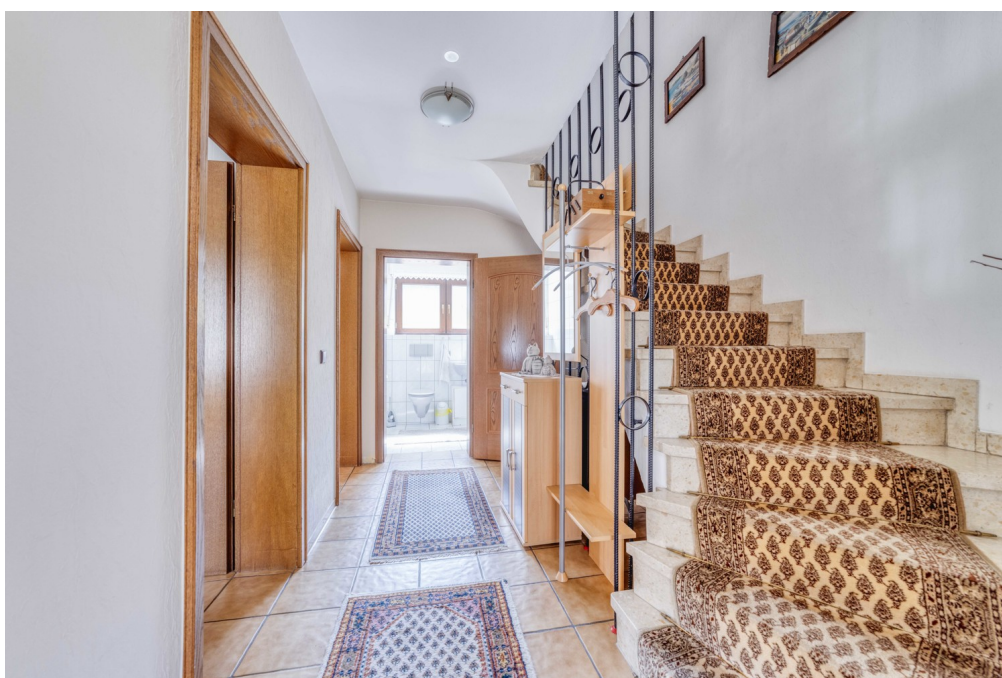
**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren

## Az ingatlan



KI-basiertes Bild



VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren

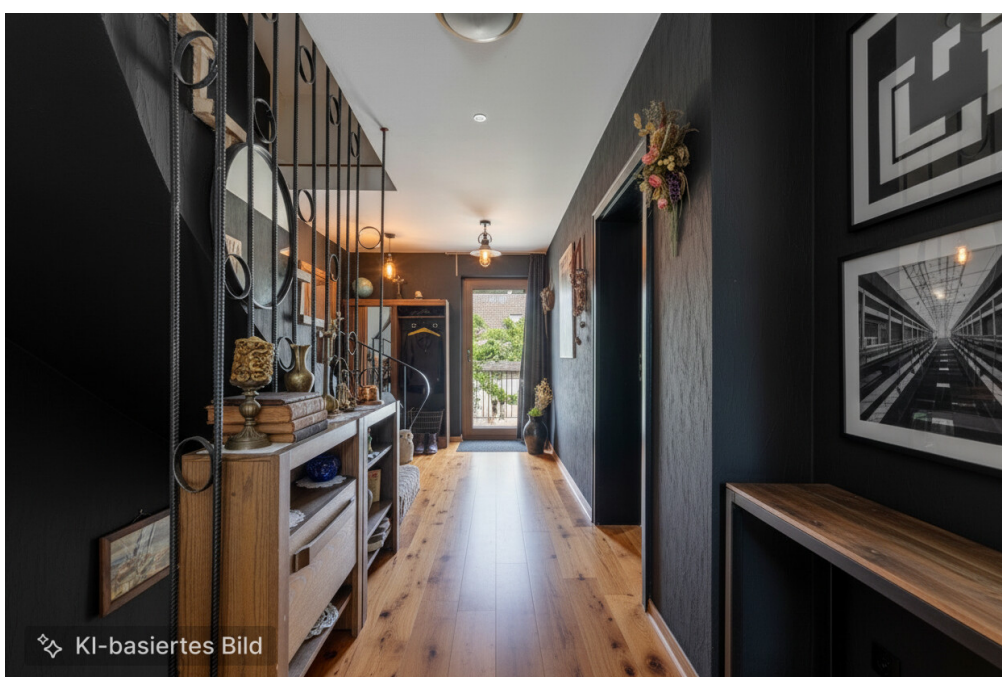
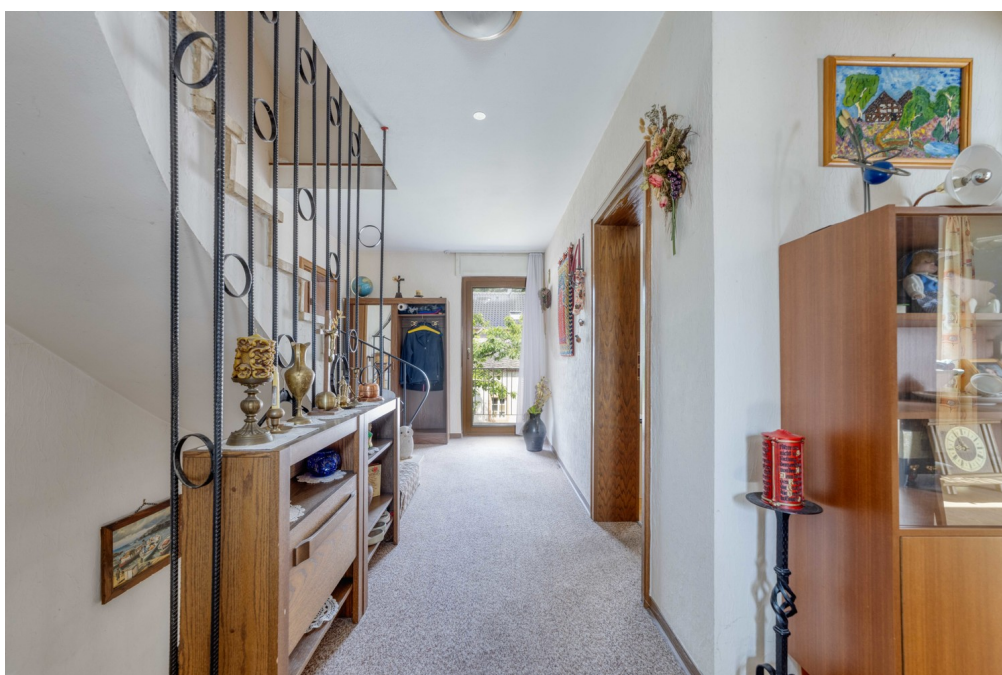
## Az ingatlan





VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren

## Az ingatlan



KI-basiertes Bild



**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## 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: 25160016 - 54343 Föhren**

## Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Trier bemutatja ezt a jól karbantartott családi házat – ideális otthon családok vagy párok számára, akik tágas teret keresnek, Föhren csendes és kellemes falujában. Az 1963-ban masszív építési módszerekkel épült ház körülbelül 139 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy kompakt, 196 m<sup>2</sup>-es telken. Az elrendezés lenyűgöző funkcionalitásával és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel. A tágas elosztó fogadja a látogatókat, és a világos nappaliba és a hozzá tartozó konyhába vezet. Innen egy kis, hangulatos teraszra juthatunk ki – tökéletes a szabadtéri pihenéshez. Egy modernizált zuhanyzó teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Az emeleten három arányos hálószoba és egy további szoba található, amely összekötő helyiségként szolgál – tökéletes dolgozószobaként, gardróbként vagy hobbiszobaként. Egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba teszi teljessé a családbarát lakóteret. A részben átalakított tetőtér egy további sokoldalú helyiséget kínál – ideális vendégszobaként, játszószobaként vagy pihenőhelyként. A további, körülbelül 66 m<sup>2</sup> hasznos alapterület a földszinten, egy kényelmes kapubejárattal – ideális kerékpárok vagy motorkerékpárok tárolására – és a padláson oszlik el. Felszereltség és technológia: + Modern olajtűzelésű központi fűtés (2015) – hatékony és megbízható + Dupla üvegezésű fa ablakok – összhangban a ház jellegével + Padlóburkolat: járólappal, szőnyegpadlóval és parkettával – könnyen karbantartható és kényelmes. Ez a családi ház nemcsak bőséges teret, hanem szilárd alapot is kínál az egyéni élethez kellemes környezetben – ideális otthon azok számára, akik értékelik a minőségi életet és a jól megtervezett alaprajzot. Az ingatlan megegyezés szerint üresen is átadható. Várjuk megkeresését – kérjük, küldje el nekünk teljes elérhetőségét a további feldolgozás érdekében.

**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## **Részletes felszereltség**

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



**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25160016 - 54343 Föhren**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25160016 - 54343 Föhren**

## 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)**