

Welschbillig / Möhn

## WELSCHBILLIG-MÖHN: Affascinante casa colonica con diverse possibilità di utilizzo

Codice oggetto: 25160017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 874 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25160017                             |
| Superficie netta    | ca. 145 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1867                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa colonica                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

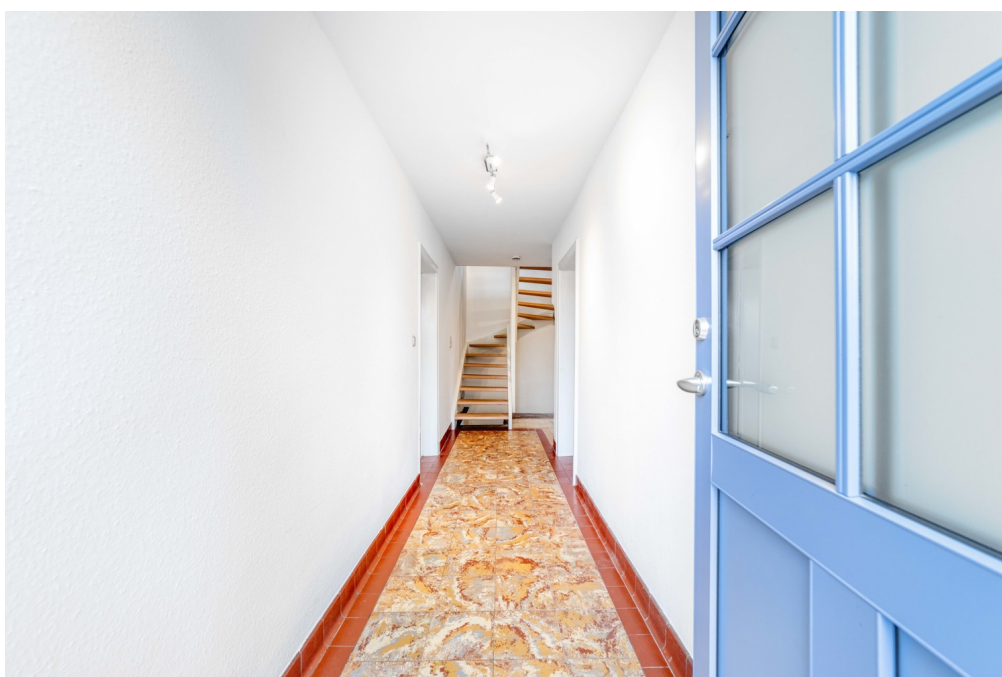
Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 226.10 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.10.2034           | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                             |

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La proprietà



Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La proprietà



Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La proprietà



Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La proprietà



Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Trier presenta questa affascinante casa colonica, risalente al 1867, come una proprietà davvero unica per gli amanti della natura e gli individualisti. Immersa nel pittoresco paesaggio dell'Eifel, nell'idilliaco villaggio di Welschbillig-Möhn, questa affascinante tenuta offre tranquillità rurale e comfort abitativo moderno. Situata su un generoso terreno di 874 m<sup>2</sup>, la casa, costruita in modo solido, combina il carattere rustico di una storica casa di campagna con eleganti modernizzazioni e finiture di alta qualità. La superficie abitabile di circa 145 m<sup>2</sup> si estende su tre piani e offre una varietà di possibilità. Anche l'ingresso trasmette il fascino speciale di questa casa. Al piano terra si trovano un luminoso soggiorno con elegante pavimento in parquet, un'accogliente cucina abitabile con mobili su misura, piano cottura in vetroceramica ed elegante stufa a legna, nonché un bagno per gli ospiti. La scala in legno massello conduce al piano superiore con tre camere ben proporzionate e un bagno con doccia modernizzato (ristrutturato nel 2023). La soffitta ristrutturata offre altre due stanze, ideali come camerette per bambini, camere per gli ospiti o uffici. La casa è stata oggetto di continui lavori di ristrutturazione, tra cui un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (2017) e impianti elettrici, idrici e di riscaldamento completamente rinnovati. Tutte le stanze sono dotate di allaccio per il camino, consentendo diverse opzioni di riscaldamento. Le finestre anteriori sono dotate di tripli vetri, mentre quelle posteriori di doppi vetri. L'elegante combinazione di pavimenti in legno, laminato, piastrelle, moquette e granito sottolinea il carattere individuale degli ambienti. Un vero punto forte è l'ampia cantina a volta, che non solo offre ampio spazio di stoccaggio, ma emana anche un fascino storico. La proprietà comprende un posto auto in garage e altri quattro posti auto esterni. Sul retro della casa si trova un giardino recintato con una casetta da giardino, ideale per rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o coltivare il proprio cibo. Il fienile adiacente con porte ristrutturate (2023) è particolarmente attraente e offre usi versatili: come laboratorio, studio o per tenere animali. C'è anche la possibilità di affittare due pascoli adiacenti (circa 12.500 m<sup>2</sup>). C'è una grande stalla adatta a cavalli, asini o pecore. Entrambe le aree sono in gran parte recintate da una robusta recinzione per pecore. Questa casa colonica è una rara opportunità per chi cerca una vita di campagna affascinante, spaziosa e di alta qualità. Una casa che fonde armoniosamente il carattere storico con i comfort moderni. La proprietà può essere consegnata libera previo accordo. Attendiamo con ansia la vostra richiesta: vi preghiamo di inviarci i vostri dati di contatto completi per ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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