



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Föhren - Exklusive 3-Zimmer Mietwohnung mit gr. Balkon, 2 Stellplätzen & Einbauküche



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 54343 Föhren

Baujahr: 2021

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 123 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 1.650,- €

Etage: 1

Balkon / Terrasse: ja

Kaltmiete
€ 1.450,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Wohnung
> Föhren
> 3 Zimmer

> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 482



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	54343 Föhren
Baujahr	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	123 m ²
Kaltmiete	1.450,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.650,- €
Kautions	4.350,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	24,30 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	2021
Gartennutzung	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
barrierefrei	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.05.2026
Provision für Mieter	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche Mietwohnung verbindet moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und ein Wohnkonzept mit Seltenheitswert. Auf großzügigen 123 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumangebot mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich samt offener Küche, zwei behaglichen Schlafzimmern, einem stilvollen Bad,

einer einladenden Diele, einem praktischen Abstellraum sowie einem sonnigen Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Das im Jahr 2021 errichtete Gebäude überzeugt durch massive Bauweise mit hochwertigen Materialien und erfüllt den Energiestandard KfW 55. Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine Vollwärmedämmung, eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Fußbodenheizung in allen Räumen, die zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima garantiert. Dreifach verglaste Isolierglasfenster, teilweise mit Fliegengittern versehen, und eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung runden das zukunftsorientierte Energiekonzept perfekt ab.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch ihr einzigartiges Wohnkonzept: Die Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus im Obergeschoss und erstreckt sich vom privaten Zugang im Erdgeschoss über das gesamte Obergeschoss – ein Wohngefühl, das dem eines eigenen Hauses im Haus entspricht. Hier genießen Sie die Vorzüge einer Wohnung mit der Privatsphäre und Großzügigkeit eines Einfamilienhauses.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei PKW-Stellplätze im Außenbereich, die bereits in der Kaltmiete enthalten sind.

Informationen:

- Frei ab: 01.05.2026 bzw. nach Vereinbarung
- Kautions: 3 Kaltmieten

Ausstattung:

- Baujahr 2021 – modernes, energieeffizientes Niedrigenergiehaus Energiestandard KfW 55
- Vollwärmedämmung für optimale Energieeffizienz
- massive Bauweise
- Dreifach verglaste Isolierglasfenster mit hoher Schall- und Wärmedämmung
- Teilweise Fliegengitter an den Fenstern
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Vinyl- und Fliesenböden – pflegeleicht und modern
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizsystem
- Moderne Sanitärausstattung in zeitgemäßem Design
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort (falls vorhanden, kannst du es ergänzen)
- Offene, helle Grundrissgestaltung mit optimaler Tageslichtnutzung

Die Wohnung bietet Ihnen insgesamt ca. 123 m² Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen (EG + OG, kein Aufzug vorhanden):

- > Wohnung
- > Föhren
- > 3 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 482



- Privater Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Zugang zur Wohnung
- Private Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss
- Dielenbereich im Obergeschoss
- Flurbereich im Obergeschoss mit Zugang zu den Wohnräumen
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- zwei helle Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer
- ein praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine.
- ein sonniger Balkon

Lagebeschreibung:

Genauere Adresse gerne auf schriftliche Anfrage.

Das Mietobjekt selbst befindet sich im Neubaugebiet von Föhren und ist ca. 300 Meter von der Bahnhof (Zug) entfernt (ruhige Strasse). Dort verkehren regelmäßig Züge und verbinden das Verkaufsobjekt u.a. mit der Stadt Trier sowie mit dem nächst größeren Ort mit Einkaufsmöglichkeiten Schweich.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A1 (Auffahrt Föhren) befindet sich in nord- östlicher Richtung in ca. 3,5 km Entfernung.

Föhren am Meulenwald ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße an und ist nach der Stadt Schweich größte Gemeinde.

(Quelle: Wikipedia)

Infrastruktur: gut
Supermarkt mit Bäcker, Kindertagesstätte, Grundschule – Ganztagschule, Bürger- und Vereinshaus, Grillhütte, Sportplatz, Tennisplätze, Turnhalle, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Sparkasse und Volksbank, ÖPNV, Bahn-Anschluss Richtung Wittlich und Koblenz, Gutes Vereinsleben, Autobahnauffahrt A1, Industriegebiet
(Quelle: wikipedia)

Entfernungsangaben zu nächst größeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen

- Föhren – Trier: ca. 19 km
 - Föhren – Koblenz: ca. 113 km
 - Föhren – Flughafen Frankfurt Hahn: ca. 61 km
 - Föhren – Luxemburg Grenze: ca. 30 km
 - Föhren – Flughafen Luxemburg: ca. 56 km
 - Föhren – Saarbrücken: ca. 94 km
 - Föhren – Frankfurt am Main: ca. 180 km
- (Quelle: OpenStreetMap)

Sonstiges:

1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Tim Boldorf Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Ebenso haftet Tim Boldorf Immobilien nicht für die Verfügbarkeit des Angebots, ganz gleich ob Verkauf oder Vermietung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

2. VERBRAUCHERINFO

a) Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Maklerlohnzahlungspflicht des Kunden.

b) Unternehmer, Anschrift, Beschwerde-Adressat

Tim Boldorf Immobilien, Inhaber Tim Boldorf, Richtstraße 44, 54338 Schweich, 06502-4046021, info@tim-boldorf-immobilien.de

3. WIDERRUFSRECHT:

Es besteht ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf www.tim-boldorf-immobilien.de

4. IMPRESSUM:

Das gesamte Impressum von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

5. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Die gesamte Datenschutzerklärung von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

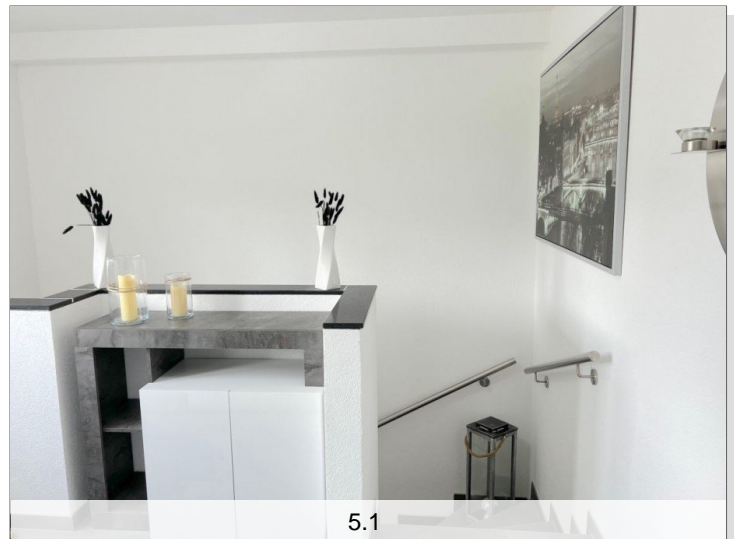
Objektbilder:



Eckdaten

- > Wohnung
- > Föhren
- > 3 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 482



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohnung
- > Föhren
- > 3 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 482



7



12



8



14



11



15

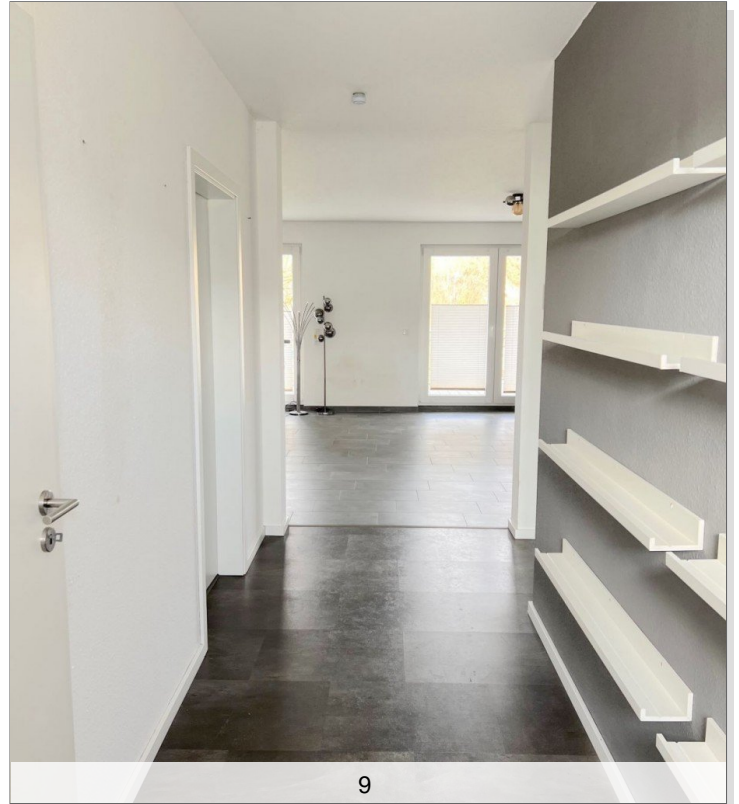
Eckdaten

- > Wohnung
- > Föhren
- > 3 Zimmer

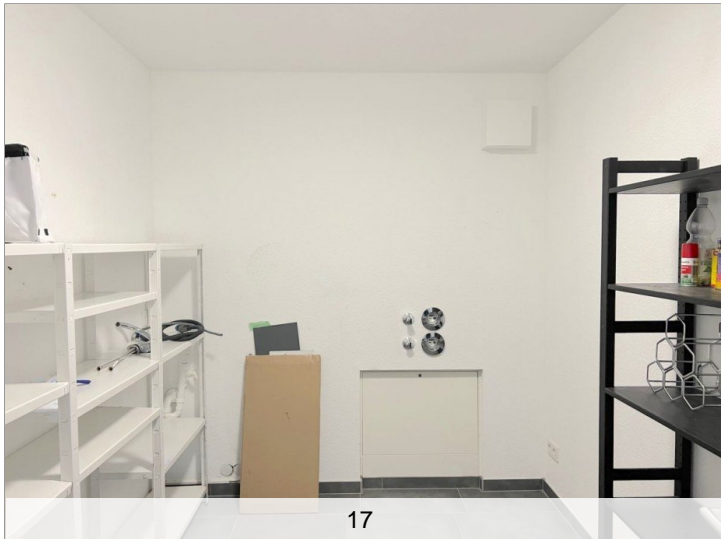
- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 482



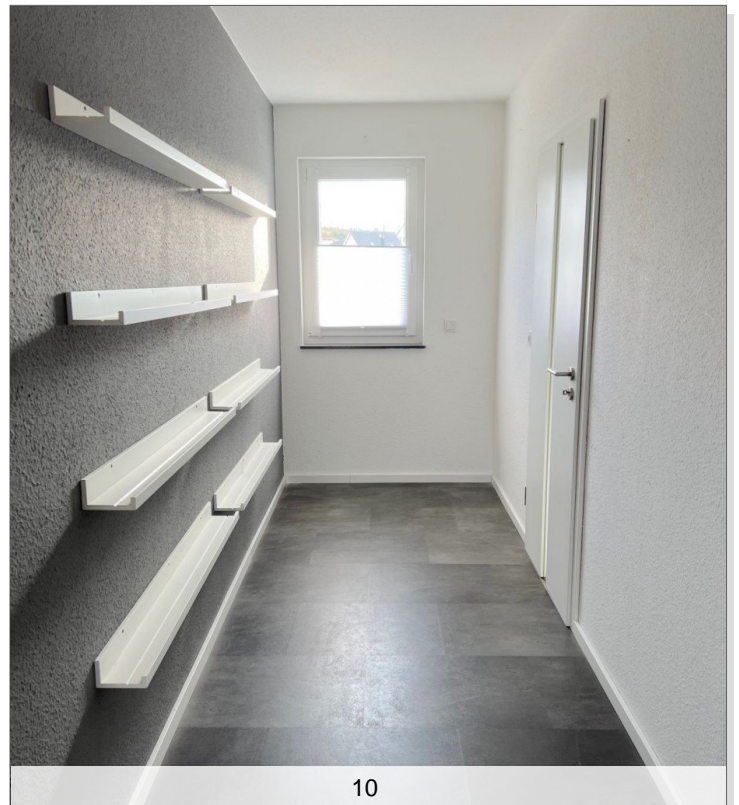
16



9



17



10



18

Eckdaten

- > Wohnung
- > Föhren
- > 3 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 482



13

Eckdaten

- > Wohnung
- > Föhren
- > 3 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 482

