



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Mandern - freistehendes Einfamilienhaus mit Garten - sofort frei



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 54429 Mandern
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 128 m²
Nutzfläche (ca.): 90 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.028 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 189.000,-

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	54429 Mandern
Baujahr	1961
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	128 m ²
Nutzfläche (ca.)	90 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.028 m ²
Kaufpreis	189.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	227,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1961
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1961 in ruhiger und idyllischer Lage von Mandern erbaut und bietet mit ca. 128 m² Wohnfläche sowie zusätzlich rund 90 m² Nutzfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 930 m² Fläche. Zusätzlich gehört eine kleine Nebenfläche zum Objekt. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen, Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung ein und bietet ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner oder gemütliche Stunden im Freien.

Das Haus wurde von den Eigentümern stets gepflegt und über die Jahre fortlaufend modernisiert. So wurden unter anderem im Jahr 2000 das Dach erneuert, 2007 neue Fenster eingebaut, 2012 die Heizungsanlage modernisiert sowie 2015 das Badezimmer im Erdgeschoss zeitgemäß erneuert.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, die großzügigen Flächen sowie das angenehme Wohnumfeld in naturnaher Lage. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf und bietet zugleich viel Potenzial für individuelles Wohnen.

Wer ein gepflegtes Zuhause mit Charme, Substanz und ruhiger Lage sucht, findet hier eine attraktive Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten.

Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Putzfassade, teilw. Fasserzementplatten aus dem Baujahr
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 2012
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- Kunststofffenster in Holzoptik aus 2007
- Teilweise Rollläden vorhanden
- Böden aus PVC, Holzdielen und Fliesen
- Holztreppe
- Innentüren aus Holz in dunkler Eiche-Optik
- Erdgeschoss: modernisiertes Duschbad (erneuert 2012)
- Obergeschoss: Duschbad aus dem Baujahr
- Elektroinstallation teilweise modernisiert

Aufteilung:

- Kellergeschoss:
Mehrere Kellerräume
Heizungsraum
Verbindungstür zum Garten

- Erdgeschoss:
Flur
Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster
Zimmer
Wohn- und Essbereich
Küche

- Obergeschoss:
Flur
Drei Zimmer
Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster

- Spitzboden:
Speicherfläche

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Hinweis: Die Kelleraußenwände weisen Feuchtigkeit auf.
Bei den vorhandenen Faserzementplatten an einer Außenwand handelt es sich baujahrestypisch um asbesthaltiges Material.

Lagebeschreibung:

Mandern, eingebettet in den Naturpark Saar-Hunsrück, bietet naturnahes Wohnen in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage. Der charmante Ortsteil Niederzell gehört zur Gemeinde Mandern und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.
Trotz der ruhigen Lage verfügt Mandern über eine gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B407 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Region mit Trier, Saarburg und Hermeskeil. Die Stadt Trier befindet sich nur etwa 30 Autominuten entfernt.
Mandern vereint naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Lebensqualität und eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe, Natur und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit schätzen.

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

6. MAKLERPROVISION

Der Makler-Vertrag mit Tim Boldorf Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung auf Basis unseres Objektexposés und der darin stehenden Bedingungen zustande. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Objektbilder:



Gartenansicht



Zufahrt zum Haus + Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Ansicht Haus



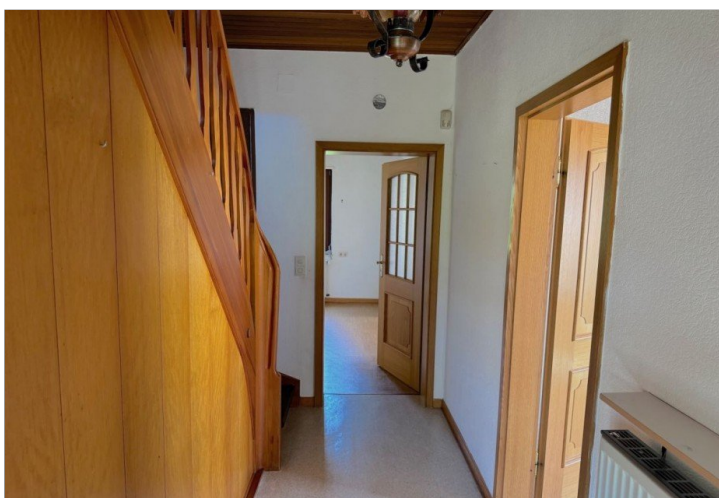
Zimmer EG



Garten



Wohnbereich



Flur



Essbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Wohn-Essbereich



Flur OG



Küche



Zimmer OG



Bad mit Dusche OG



Zimmer OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Zimmer OG



Heizung aus 2012



Bad mit Dusche EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mandern
- > 6 Zimmer

- > 128 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 495

