



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Kaminofen, Terrasse und Garten in zentraler Lage von Schweich



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 54338 Schweich

Baujahr: 1957

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 112 m²

Nutzfläche (ca.): 50 m²

Grundstücksfläche (ca.): 293 m²

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Kaufpreis
€ 449.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Haus
> Schweich
> 4 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 490



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	54338 Schweich
Baujahr	1957
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	112 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	293 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	93,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1957
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In zentraler Lage von Schweich präsentiert sich dieses im Jahr 1957 erbaute Einfamilienhaus als attraktive Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine bereits umfassend modernisierte Immobilie legen. Auf einem 293 m² großen Grundstück stehen Ihnen ca. 112 m² Wohnfläche sowie zusätzliche rund 50 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet: drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Besonders überzeugend ist der hohe Modernisierungsgrad des Hauses. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen getätigt, sodass sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Ein echtes Highlight ist die energieeffiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage (2021) – eine nachhaltige Lösung, die nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern

auch langfristig Betriebskosten reduziert.

Ergänzt wird dies durch umfangreiche weitere Maßnahmen, darunter die Erneuerung von Fenstern, Dachdämmung, Leitungen sowie die Modernisierung von Bad, Böden, Decken und Küche. Auch der Außenbereich wurde aufgewertet: Die Terrasse mit hochwertiger Überdachung schafft zusätzlichen Wohnkomfort und erweitert den nutzbaren Raum ins Freie.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein stimmiges Gesamtpaket aus Substanz, Modernisierung und Lage – ideal für alle, die ohne größeren Renovierungsaufwand in ein gepflegtes Zuhause investieren möchten.

Ausstattung:

Aufteilung:

Kellergeschoss:

3 Kellerräume / Flur mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Erdgeschoss:

Eingangsbereich - Flur mit Treppe zum Dachgeschoss / Gäste-WC / Küche mit Einbauküche / offener Wohn- Essbereich mit Verbindung zur Terrasse und in den Garten

Dachgeschoss: Flur / Bad mit Dusche und Tageslichtfenster / 3 Zimmer

Spitzboden: Speicherfläche

Durchgeführte Sanierungen:

2021

- Installation der Luft- Wör
- Installation der Solar- bzw. Photovoltaikanlage

2020

- Erneuerung der Türen
- Renovierung des Schlafzimmers
- Neubau/Modernisierung der Terrasse

2018

- Renovierung des Badezimmers
- Erneuerung von Decken und Fußböden
- Einbau/Modernisierung der Küche

ca. 2016

- Austausch/Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Abflussrohre des Daches

2010

- Wärmedämmung des Daches

2002

- Erneuerung von Wasser- und Stromleitungen

Lagebeschreibung:

Dieses charmante Anwesen befindet sich in zentraler Lage einer der

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490



begehrtesten Wohngegenden der Region Eifel, Mosel und Hunsrück.

Schweich zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Fachgeschäfte sowie eine vielfältige Gastronomie sind komfortabel erreichbar. Ebenso befinden sich Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Banken direkt vor Ort.

Für Familien steht u.a. ein umfassendes Bildungsangebot zur Verfügung, das von der Grundschule bis zu weiterführenden Schulen reicht. Ergänzt wird dieses durch mehrere Kindertagesstätten sowie unterschiedliche Förder- und Betreuungseinrichtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten regelmäßige Verbindungen nach Trier sowie in die umliegenden Gemeinden. Darüber hinaus verfügt Schweich über einen eigenen Bahnhof.

Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch die Trierer Innenstadt in etwa 12 Fahrminuten erreicht werden kann. Die luxemburgische Grenze ist in rund 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Luxemburg liegt ca. 45 Autominuten entfernt, der Flughafen Frankfurt-Hahn etwa 60 Autominuten.

Darüber hinaus überzeugt Schweich durch ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot sowie die attraktive Lage an der Mosel mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

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:



Straßenansicht 2



Gartenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490



Terrassenbereich



Gäste WC Erdgeschoss



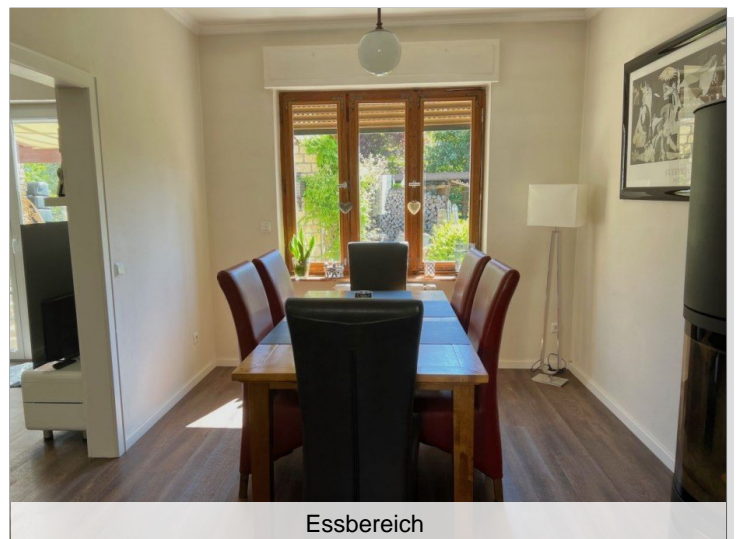
Gartenfläche



Küche mit Einbauküche



Treppe zum Dachgeschoss



Essbereich

Eckdaten

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490



Essbereich mit Blick zum Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Terrassenbereich



Wohnbereich



Zimmer Obergeschoss

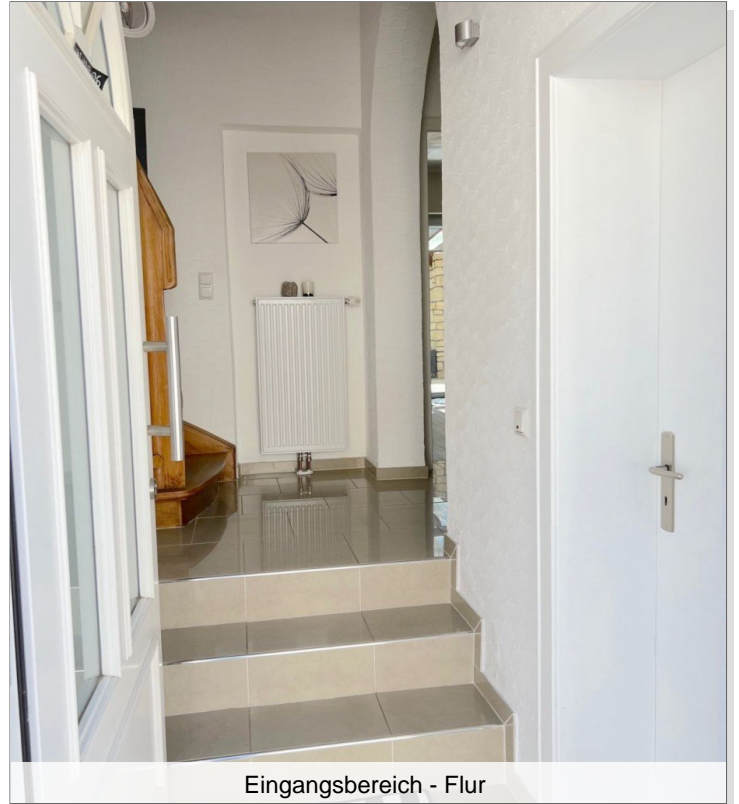
Eckdaten

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490



Schlafzimmer Obergeschoss



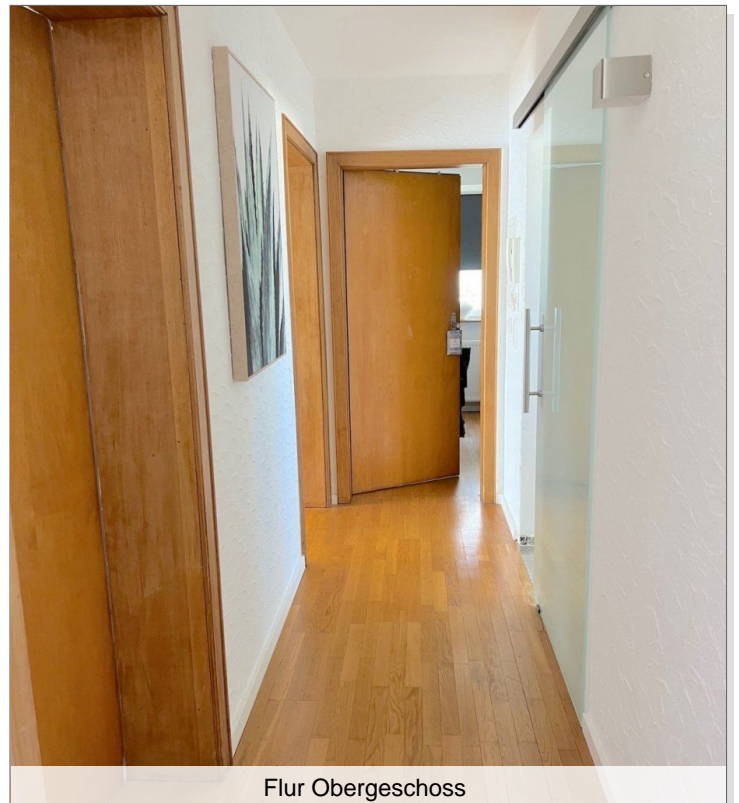
Eingangsbereich - Flur



Kellerraum mit Heiztechnik



ehem. Garage - jetzt Kellerraum



Flur Obergeschoss

Eckdaten

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490

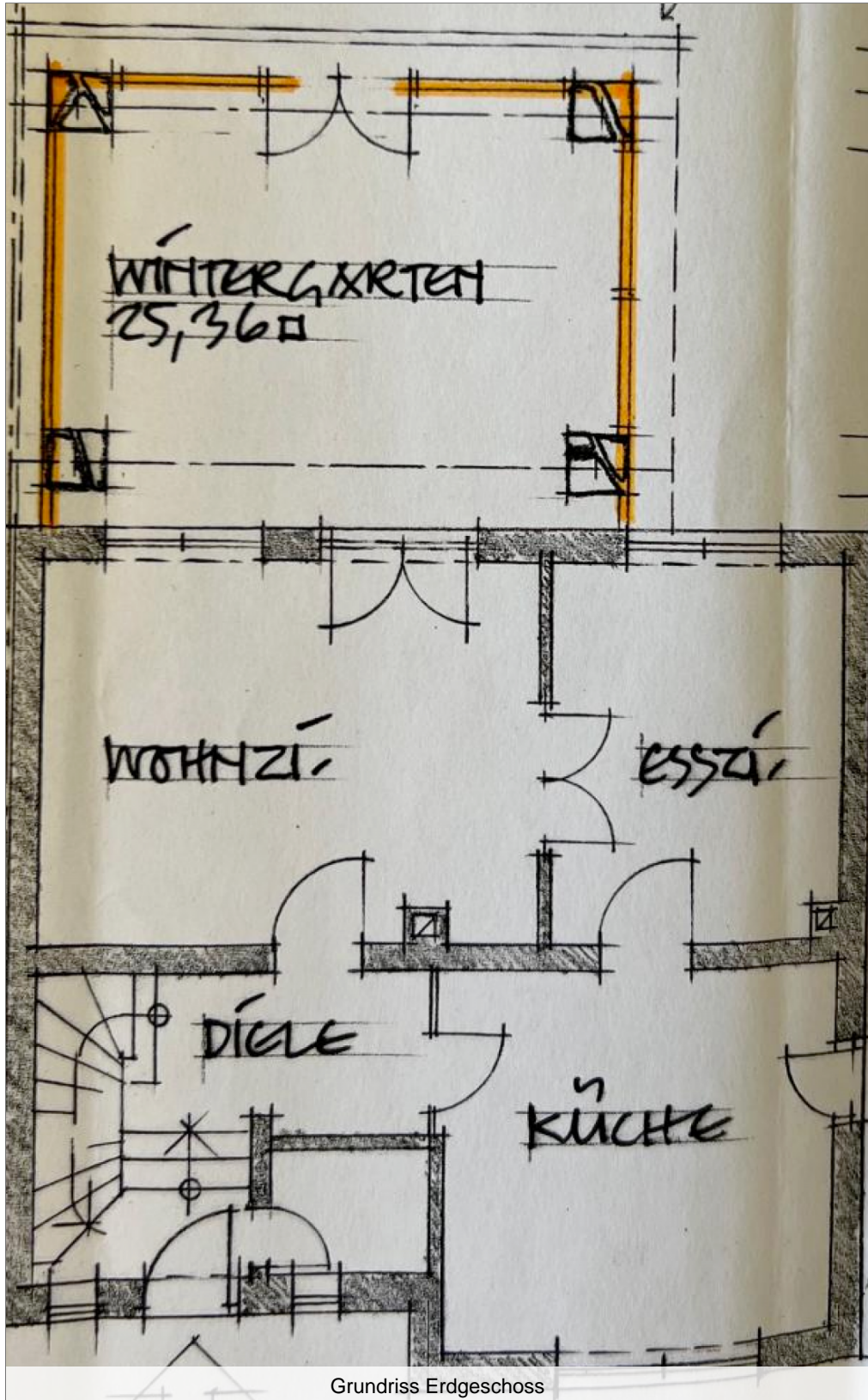


Bad mit Dusche Obergeschoss

Eckdaten

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490



Eckdaten

- > Haus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 490

