



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Riol - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und Einbauküche



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 54340 Riol

Baujahr: 1958

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 107 m²

Nutzfläche (ca.): 50 m²

Grundstücksfläche (ca.): 442 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 299.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Einfamilienhaus

> Riol

> 4 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 510



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	54340 Riol
Baujahr	1958
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	107 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	442 m ²
Kaufpreis	299.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1958
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses schöne, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in Riol und wurde im Jahr 1958 erbaut.

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 107 m², verteilt auf zwei Etagen, zuzüglich der vorhandenen Kellerflächen. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein Badezimmer zur Verfügung.

Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine gute Grundlage, um es nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist das schöne, ebenerdige Gartengrundstück

mit einem überdachten Außenbereich, das vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit Platz für einen Pkw.

Die Immobilie eignet sich ideal für eine kleine Familie oder Paare mit dem Wunsch nach großzügigem Platzangebot, eigenem Garten und einem freistehenden Wohnhaus.

Ausstattung:

Das Einfamilienhaus verfügt über einen soliden und gepflegten Ausstattungsstandard, wobei im Laufe der Jahre bereits einzelne Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Gleichzeitig bietet die Immobilie weiteres Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung nach den individuellen Vorstellungen der neuen Eigentümer.

In den Wohnräumen finden sich Parkett- und Vinylbodenbeläge, während die Nass- und Funktionsbereiche überwiegend gefliest sind. Die Innentüren sind mit Holzzargen ausgeführt; eine Glas-Schiebetür zum Wohnzimmer sorgt für eine offene und helle Raumwirkung.

Die überwiegend aus dem Jahr 1981 stammenden Holz-/Aluminiumfenster verfügen über Zweifach-Isolierverglasung und manuell bedienbare Rollläden. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper.

Das Gebäude besitzt ein klassisches Satteldach mit hochwertiger Echtschiefer-Eindeckung. Die Dachdämmung wurde vermutlich bereits erneuert. Das Badezimmer stammt aus den 1990er Jahren und ist unter anderem mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist ebenfalls vorhanden.

Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet einen schönen Gartenbereich mit Carport und überdachtem Außenbereich. Zusätzlich steht eine Garage mit elektrisch betriebenem Garagentor zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten, teilweise modernisierten Zustand und bietet eine gute Basis, um das Haus mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Hinweis: Im Bereich der Kelleraußenwände sind teilweise Feuchtigkeiterscheinungen am Mauerwerk vorhanden.

Lagebeschreibung:

Riol liegt am rechten, südlichen Ufer der Mosel zwischen den Nachbarorten Longuich oberhalb und diesseits und Mehringunterhalb und jenseits der Mosel. Rioll ist eine Ortsgemeinde im moselfränkischen Sprachraum im Landkreis Trier-Saargau in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße an.

> Einfamilienhaus

> Riol

> 4 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 510



Riol ist ein beliebter Wohnort und hat auch für die Freizeit einiges zu bieten. Vielfältige Wassersportmöglichkeiten sowie Drachenfliegen und Mountainbiking auf mehr als 200 km ausgewiesenen Strecken sorgen für reichlich Abwechslung.

Durch die direkte Lage am Moselradweg ist der Ort idealer Ausgangspunkt für Inline-Skate-Touren und für Radtouren moselauf- und abwärts. Aber auch zwei kostenlos nutzbare Beachvolleyballfelder und ein Streetballfeld laden zum Verweilen im Moselvorland ein.

Über das gut ausgebaute und beschilderte Wanderwegenetz lässt sich die Mosellandschaft auf abwechslungsreiche Weise erkunden. Mit der Entwicklung des Weinerlebnispfades "Am Römerberg" und des Bergwanderweges (Klettersteig) bieten sich Ihnen weitere interessante Freizeitangebote.

Infrastruktur in Rioll: Kindergarten, Restaurants, Busanbindung u.a. nach Schweich, Freizeitanlage Triolago, uvm.

Entfernungen: Schweich ca. 5 km, Trier ca. 18 km, Mehring ca. 7 km, Grenze Luxemburg/Wasserbillig ca. 30 km

Quellen: mosel.de, wikipedia, openstreetmap

Sonstiges:

Exposé in Bearbeitung. Energieausweis folgt spätestens bei Besichtigung.

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:



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riol
- > 4 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 510



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riöl
- > 4 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 510



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riöl
- > 4 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 510



Tim Boldorf Immobilien

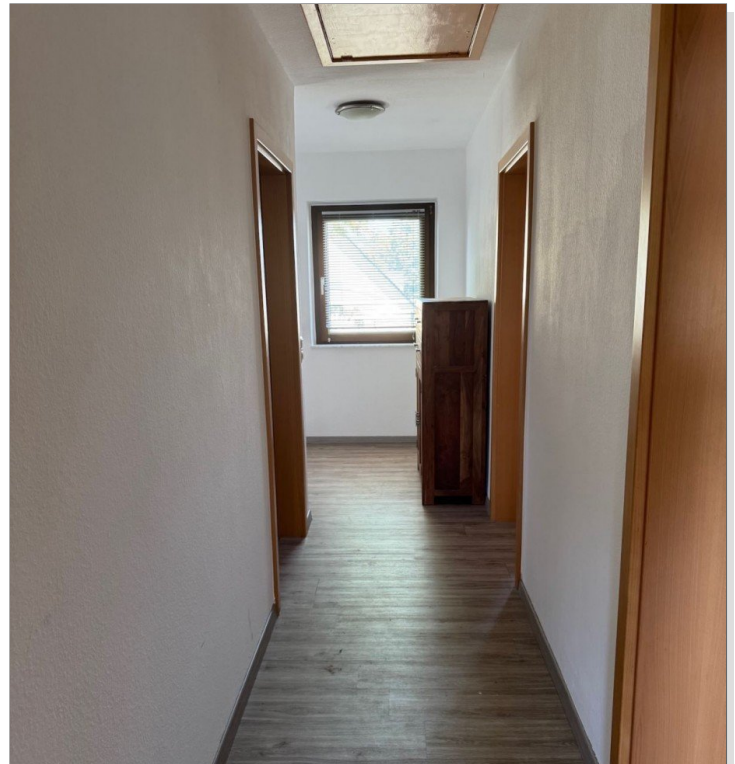


Feuchtigkeit Kelleraußenwand

Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

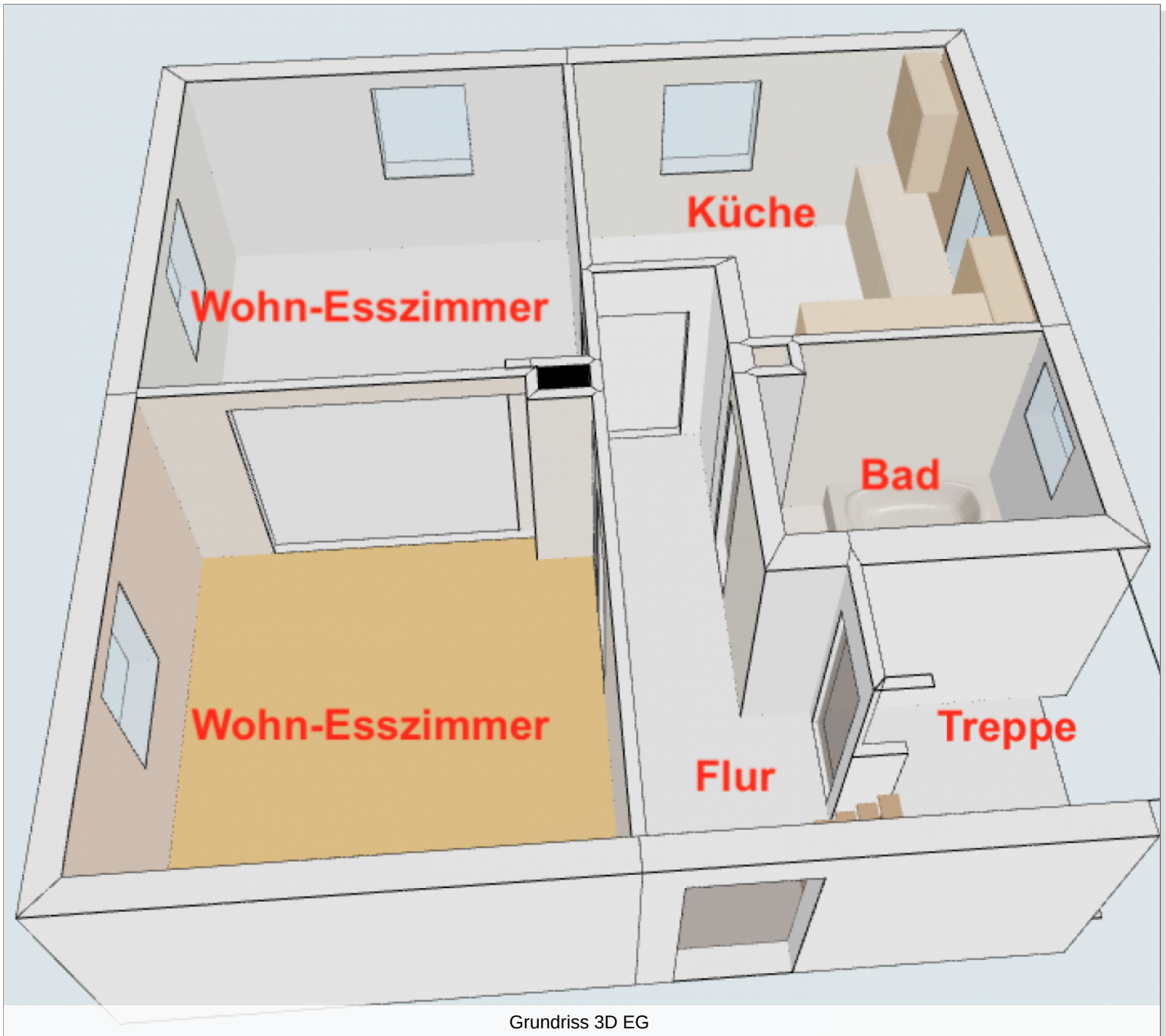


Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riöl
- > 4 Zimmer

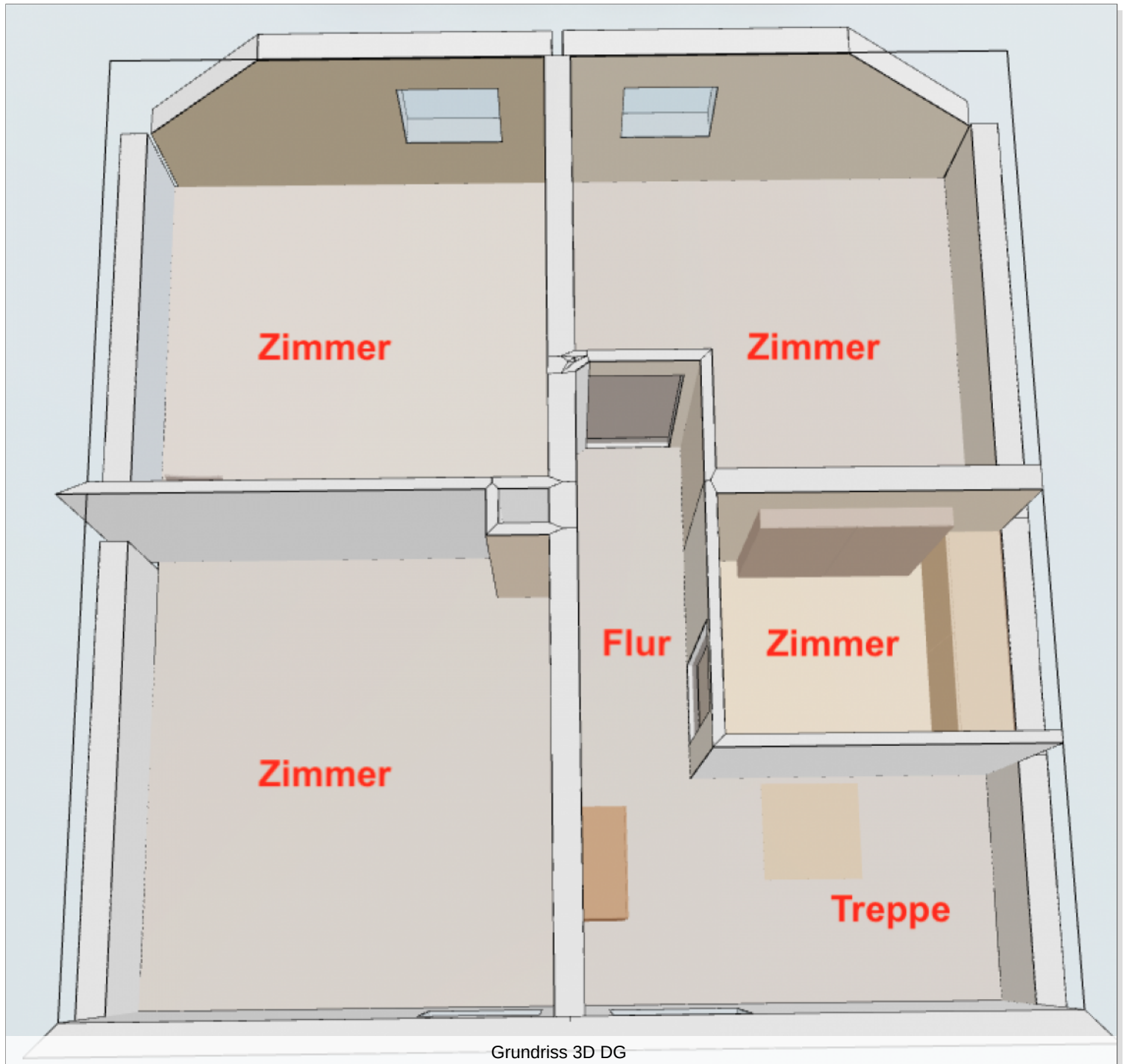
- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 510



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riöl
- > 4 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 510



Eckdaten

- > 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 510

**Firmendaten:**

Herr Tim Boldorf

Telefon: 06502 - 4046021

Mobil: 0151-24193331

E-Mail: info@tim-boldorf-immobilien.de

Tim Boldorf Immobilien

Inhaber: Tim Boldorf, gelernter Immobilienkaufmann IHK

Anschrift

Richtstraße 44 | 54338 Schweich

Kontaktdaten

Telefon: +49 (0)6502 - 404 602 1

Mobil: +49 (0)151 - 241 933 31

E-Mail: info@tim-boldorf-immobilien.de

Internet: www.tim-boldorf-immobilien.de

USt-IdNr.: 285675693

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Trier am 30.10.2012

Zuständige Aufsichtsbehörde
Verbandsgemeindeverwaltung Schweich
Brückenstraße 26
54338 Schweich

Alle rechtlichen Informationen von Tim Boldorf Immobilien, u.a. Datenschutzerklärung, Impressum etc. finden Sie auf der offiziellen Webpräsenz www.tim-boldorf-immobilien.de

Ihre Notizen: