



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Sanierungsbedürftiges , denkmalgeschütztes Quereinhaus auf gr. Grundstück mit Baureserven



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 54308 Langsur Mesenich

Baujahr: 1834

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 283 m²

Nutzfläche (ca.): 355 m²

Grundstücksfläche (ca.): 3.469 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis Baujahr: 1834

Kaufpreis
€ 439.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Haus

> Langsur Mesenich

> 9 Zimmer

> 283 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 489



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	54308 Langsur Mesenich
Baujahr	1834
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	283 m ²
Nutzfläche (ca.)	355 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	3.469 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis Baujahr	1834
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	8
Badezimmer	1
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

IDEAL FÜR BAUTRÄGER. Großflächiges Bauland mit Potential für unterschiedliche Projekte.

Dieses denkmalgeschützte Quereinhaus aus dem Jahr 1834 befindet sich im idyllischen Ort Langsur-Mesenich und bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Bausubstanz.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein schiefergedecktes Krüppelwalmdachhaus mit angrenzendem Stallgebäude. Das Anwesen vermittelt noch heute den ursprünglichen Charakter vergangener Zeiten und befindet sich überwiegend im Zustand der 1950er- bis 1960er-Jahre. Die Immobilie ist als stark sanierungsbedürftig zu bezeichnen und bietet damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entwicklung. Insbesondere sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden, unter anderem durch eindringendes Wasser über die teils kaputten Dachflächen!

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist das großzügige Grundstück. Neben dem bebauten Bereich umfasst es zusätzliche Flächen von über 3.000 m², die weiteres Entwicklungspotenzial bieten. Eine zusätzliche Bebauung sowie eine mögliche Aufteilung in kleinere

Grundstückseinheiten erscheinen grundsätzlich denkbar, bedürfen jedoch einer entsprechenden Bauvoranfrage.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für visionäre Käufer, die den Charme eines historischen Anwesens zu schätzen wissen und die Bau-Möglichkeiten großzügiger Grundstücksflächen im Grenzbereich zu Luxemburg zu nutzen wissen.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Immobilie entspricht in weiten Teilen dem baujahrstypischen Standard und befindet sich nach Einschätzung des Sachverständigen überwiegend auf dem Stand der 1950er- bis 1960er-Jahre.

Vor diesem Hintergrund ist das Objekt insgesamt als umfassend sanierungsbedürftig einzustufen und bietet Käufern die Möglichkeit, die Immobilie vollständig nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Hinweis: Neben der Immobilie steht straßenseitig ein auffällig schöner Baum. Bei diesem Baum handelt es sich um ein Naturdenkmal.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Langsur-Mesenich, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Langsur, unmittelbar im attraktiven Grenzgebiet zum Großherzogtum Luxemburg. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zu einem der wirtschaftsstärksten Regionen Europas.

Durch die direkte Grenznähe profitieren insbesondere Berufspendler von kurzen Wegen nach Luxemburg, während gleichzeitig die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes erhalten bleiben. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Landschaften, Weinbergen und der Nähe zur Mosel, was einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Langsur selbst verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den nahegelegenen Ortschaften sowie im benachbarten Luxemburg schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstiges:

1. HAFTUNGS AUSSCHLUSS

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

Eckdaten

> Haus

> Langsur Mesenich

> 9 Zimmer

> 283 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 489



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:



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Langsur Mesenich
- > 9 Zimmer

- > 283 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 489



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Langsur Mesenich
- > 9 Zimmer

- > 283 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 489



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht

Eckdaten

> Haus

> Langsur Mesenich

> 9 Zimmer

> 283 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 489



Innenansicht



Massiver Schimmel + Pilzbefall

