



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Schweich - Top Lage - Schönes Einfamilienhaus mit Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 54338 Schweich

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 121,33 m²

Grundstücksfläche (ca.): 370 m²

Garage / Stellplatz: ja

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1998

Kaufpreis
€ 399.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Einfamilienhaus
> Schweich
> 4 Zimmer

> 121,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 511



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	54338 Schweich
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	121,33 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	370 m ²
Kaufpreis	399.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1998
Unterkellert	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in Schweich und wurde im Jahr 1998 in Massivbauweise errichtet. Auf rund 121 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen, bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehm dimensionierten Wohn- und Schlafbereichen. Das Haus eignet sich ideal für eine kleine Familie ebenso wie für Paare, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot legen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst über den Eingangsbereich mit Windfang in die zentral gelegene Diele, von der aus die einzelnen Räume dieser Etage erschlossen werden. Neben einem Gäste-WC stehen eine Küche, ein Abstellraum sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der Wohn- und Essbereich, der durch seine direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten einen angenehmen Übergang in den Außenbereich schafft.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die über eine Diele erreichbar sind. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche

ausgestattet und vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das ca. 370 m² große Grundstück bietet einen ansprechend angelegten und weitgehend blickgeschützten Gartenbereich, der unmittelbar an die Terrasse anschließt und ein angenehmes Maß an Privatsphäre bietet. Ein Hofbereich mit Stellmöglichkeit für einen Pkw ist ebenfalls vorhanden. Gegebenenfalls bietet sich hier zusätzlich die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports.

Die Kombination aus einer gelungenen Raumaufteilung, dem blickdichten Gartenbereich und der Lage in Schweich macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für eine kleine Familie oder für Paare mit entsprechendem Platzbedarf.

Ausstattung:

- Massivbauweise, Baujahr 1998
- einseitig angebautes Einfamilienhaus
- Gaszentralheizung aus 2025 - NEUWERTIG
- Außenfassade verputzt und gestrichen
- Massive Außen- und Innenwände
- Stahlbetondecken
- Nicht unterkellert
- Satteldach /Dacheindeckung mit Frankfurter Pfannen
- Separater Dachraum mit Zugang über eine Auszugstreppe
- Geschwungene, offene Treppenkonstruktion aus Stahl mit Holztrittstufen Buche
- Doppelt verglaste Kunststoffenster aus dem Baujahr
- Kunststoff-Hauseingangstür mit Glaseinsatz
- Holzfurnierte Innentüren
- Fliesenböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie in Küche, Diele und Flurbereichen
- Wände und Decken überwiegend mit Tapete bzw. Anstrich
- Gefliestes Badezimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Gartenhaus
- Pkw-Stellplatzfläche im Hofbereich vor dem Haus
- Gepflegter, weitgehend blickgeschützter Gartenbereich

Lagebeschreibung:

Genaue Adresse gerne auf schriftliche Anfrage.

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in ruhiger, zugleich zentraler Lage in einer der 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,

- > Einfamilienhaus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 121,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 511



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:

Energieausweis in Bearbeitung. Vorlage 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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 121,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 511



4



8



5



9



6

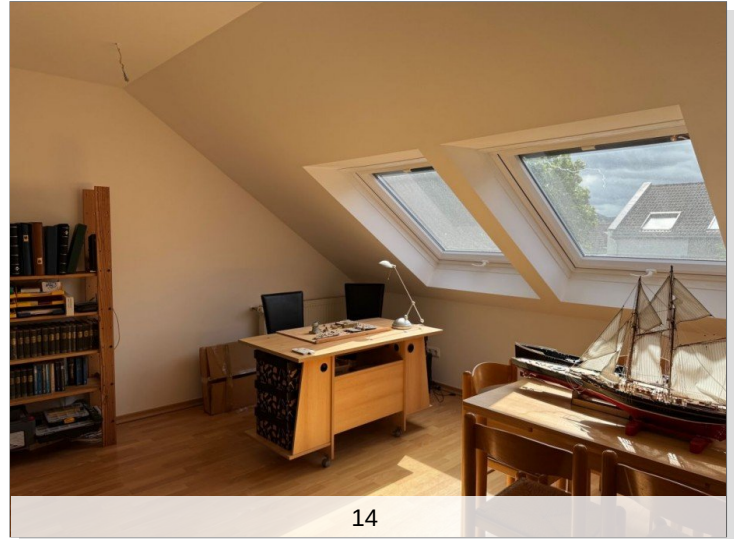
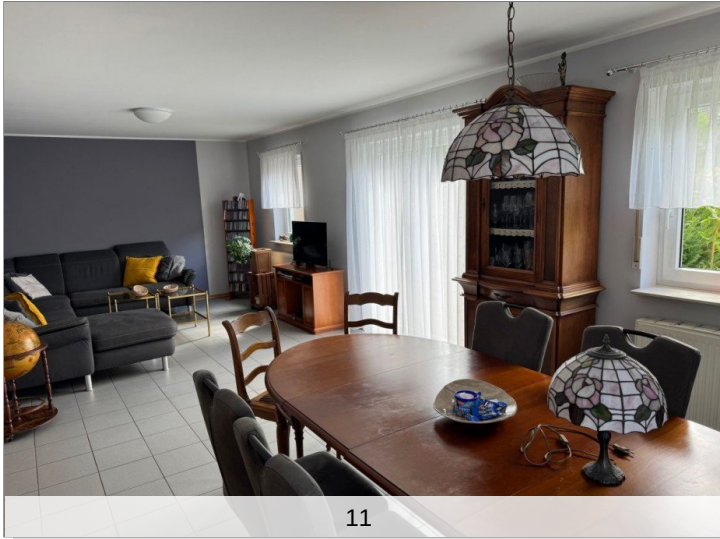


10

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 121,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 511



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 121,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 511



17



18

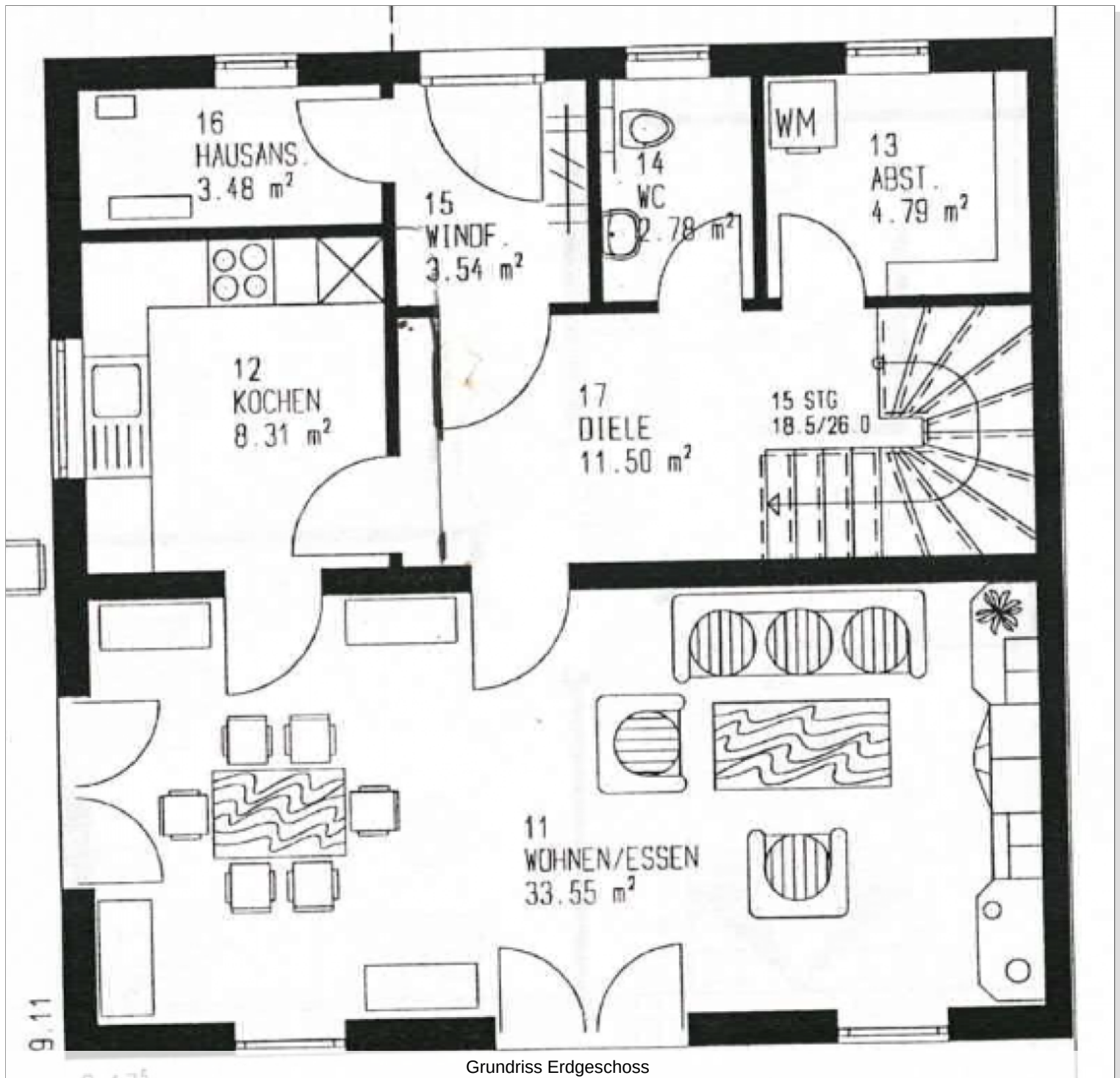


19

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 121,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 511

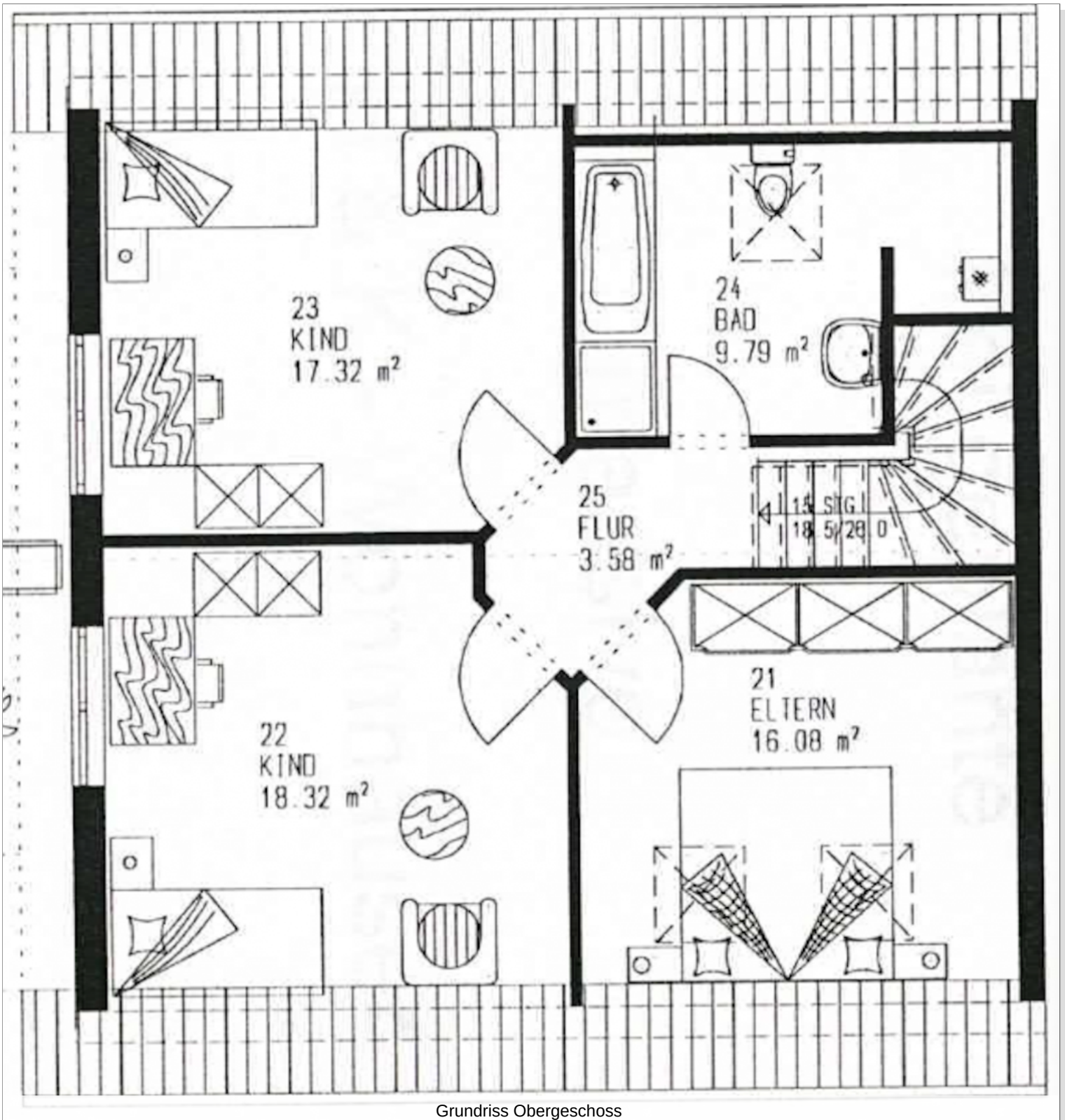


Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schweich
- > 4 Zimmer

- > 121,33 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 511



Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > 121,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 511

**Firmendaten:**

Telefon: 06502 - 4046021
Mobil: 0151-24193331
E-Mail: info@tim-boldorf-immobilien.de

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