



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Thalfang-Bäsch / Freistehendes EFH im Passivhausstandard mit Erdwärme, gr. Garage und Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 54424 Thalfang Bäsch
Baujahr: 2001
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 210 m²
Grundstücksfläche (ca.): 894 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Erdwärme

Kaufpreis
€ 499.000,-

> Einfamilienhaus
> Thalfang Bäsch
> 4 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 507



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	54424 Thalfang Bäsch
Baujahr	2001
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	210 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	894 m ²
Kaufpreis	499.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	43,40 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	2001
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befuerung	Erdwärme
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in Thalfang, im Ortsteil Bäsch, und verbindet großzügiges Wohnen mit einem besonders energieeffizienten Gebäudekonzept. Die freistehende Immobilie wurde im Jahr 2001 im Passivhausstandard errichtet und bietet auf zwei Etagen eine Gesamtwohnfläche von rund 210 m².

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die flexible Wohnraumaufteilung. Diese ermöglicht bei Bedarf die Nutzung einer separaten Einliegerwohnung und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, einen eigenen Bereich für Gäste oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Die Beheizung erfolgt über Erdwärme, ergänzt durch Solarmodule zur Unterstützung der

Energiegewinnung. Damit verfügt das Haus über ein für sein Baujahr ausgesprochen fortschrittliches und nachhaltiges Energiekonzept.

Das 894 m² große Grundstück bietet einen schönen Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen und viel Platz zum Entspannen und Verweilen.

Auch für Fahrzeuge stehen umfangreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Neben einer großen Garage mit Platz für zwei hintereinander abgestellte Pkw gehören ein Carport sowie weitere Außenstellplätze zum Anwesen.

Insgesamt präsentiert sich hier ein großzügiges und vielseitig nutzbares Einfamilienhaus, das insbesondere durch seinen Passivhausstandard, die Nutzung von Erdwärme und Solarenergie sowie die Möglichkeit einer Einliegerwohnung besondere Wohnqualität bietet.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine großzügige und zugleich flexibel nutzbare Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist das bungalowwähnliche Wohnkonzept im Erdgeschoss, das bereits auf dieser Ebene umfangreiche Wohn- und Schlafmöglichkeiten bietet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC, der Technikraum sowie ein vollwertiges Badezimmer. Darüber hinaus stehen auf dieser Etage Räumlichkeiten zur Verfügung, die die Nutzung von bis zu drei Schlafzimmern ermöglichen. Damit bietet das Erdgeschoss attraktive Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Insgesamt verfügt das Haus über zwei vollwertige Badezimmer. Eine Besonderheit erwartet Sie im Obergeschoss: Hier befindet sich ein großzügiger Schlafbereich mit Bad en Suite, wobei das Badezimmer aufgrund seiner Gestaltung und Ausstattung als Wellnessbad bezeichnet werden kann. So entsteht ein privater Rückzugsbereich mit besonderem Wohnkomfort.

Ein echtes Highlight ist das für die Immobilie entwickelte Raumluft- und Energiekonzept. Die benötigte Wärme wird umweltschonend über Erdwärme erzeugt und in das haustechnische Gesamtsystem eingebunden.

In Kombination mit der zentralen und dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird die erwärmte Luft bedarfsgerecht im Gebäude verteilt und gleichzeitig für einen kontinuierlichen Luftaustausch gesorgt. Dadurch entsteht ein gleichmäßiges und besonders angenehmes Raumklima, ohne dass hierfür eine klassische Heizungsanlage mit herkömmlichen Heizkörpern im Vordergrund stehen muss. Gerade dieses Zusammenspiel aus Erdwärme, kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung ist ein wesentliches Merkmal des Passivhauskonzeptes und hebt die Immobilie deutlich von konventionell

> Einfamilienhaus
> Thalfang Bäsch
> 4 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 507



errichteten Wohnhäusern ab.

Lagebeschreibung:

Thalfang liegt inmitten der reizvollen Mittelgebirgslandschaft des Hunsrücks und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsregionen. Der Ortsteil Bäsch zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage aus und bietet ein angenehmes Umfeld für alle, die großzügiges Wohnen abseits dichter städtischer Bebauung schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und der abwechslungsreichen Hunsrücklandschaft. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur sorgen für einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig bietet Thalfang eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch für Familien bietet die Region attraktive Voraussetzungen. Kindertagesstätten, Schulen, Sport- und Freizeitangebote sowie das naturnahe Umfeld machen Thalfang zu einem interessanten Wohnstandort für Familien mit Kindern. Die überschaubare Struktur und das ländliche Umfeld verbinden sich dabei mit einer guten Anbindung an die größeren Orte der Region.

Verkehrstechnisch profitiert Thalfang von seiner Lage im Hunsrück und der Erreichbarkeit wichtiger regionaler Verkehrsachsen. Die Stadt Trier ist mit dem Pkw gut erreichbar und bietet als Oberzentrum ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und medizinischer Versorgung.

Über die überregionalen Straßenverbindungen bestehen zudem gute Anbindungen in Richtung Luxemburg, Saarland und Rhein-Main-Gebiet. Auch Frankfurt am Main und der Großraum Frankfurt sind über das überregionale Verkehrsnetz erreichbar, wodurch sich der Standort auch für Bewohner interessant gestaltet, die Wert auf eine Anbindung an größere Wirtschaftsräume legen.

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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thalfang Bäsch
- > 4 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 507



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thalfang Bäsch
- > 4 Zimmer

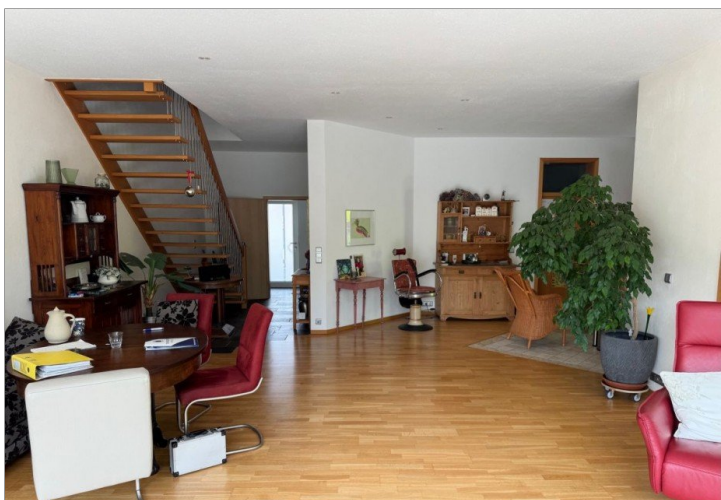
- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 507



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thalfang Bäsch
- > 4 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 507



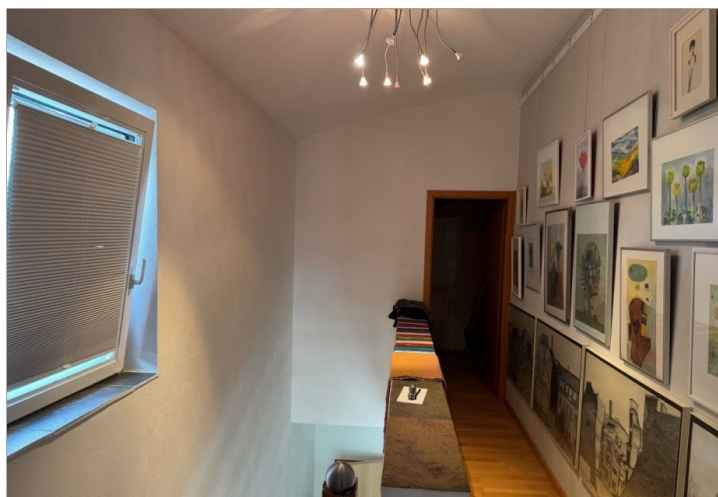
Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thalfang Bäsch
- > 4 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

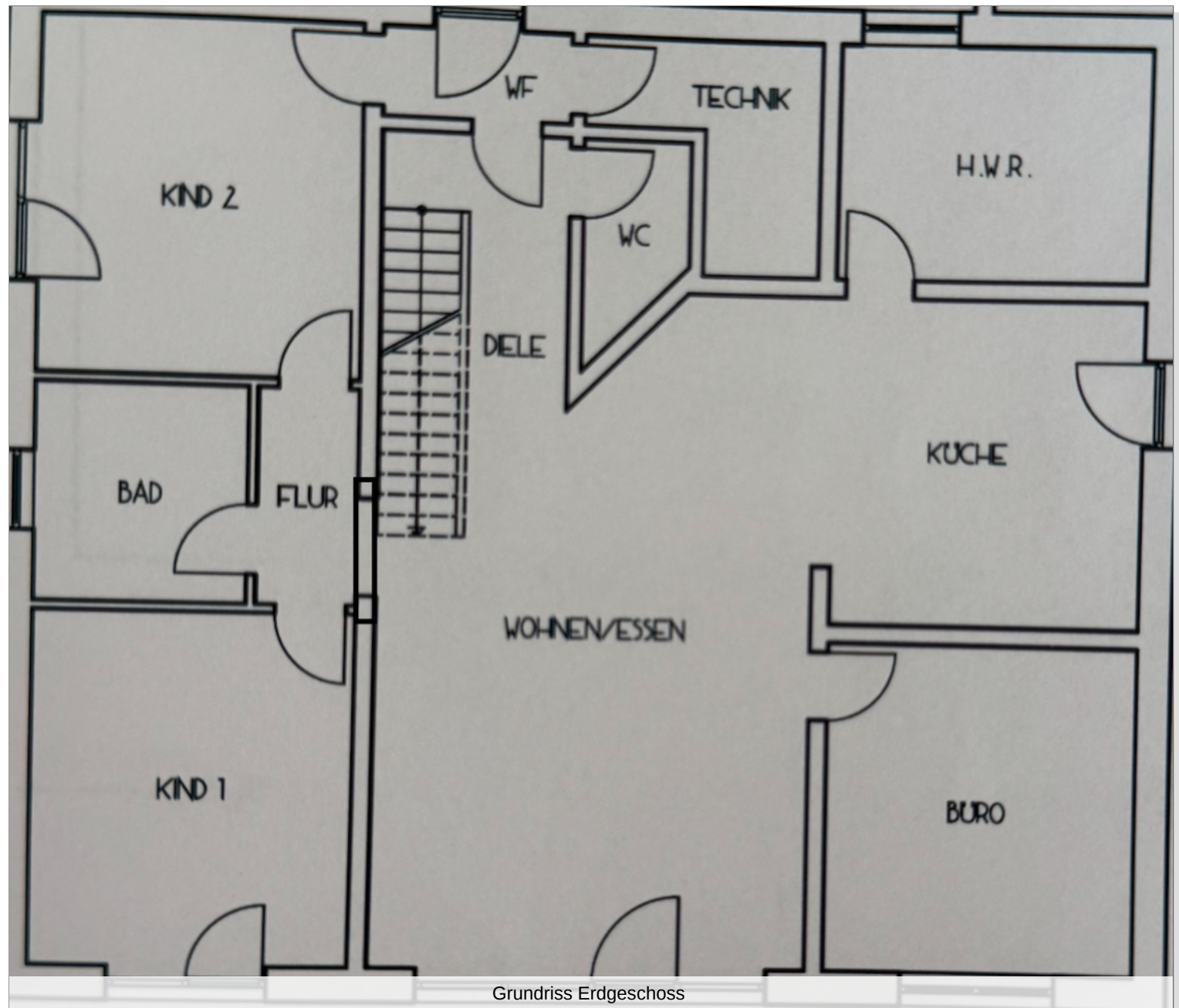
> Objektnummer: 507



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thalfang Bäsch
- > 4 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 507

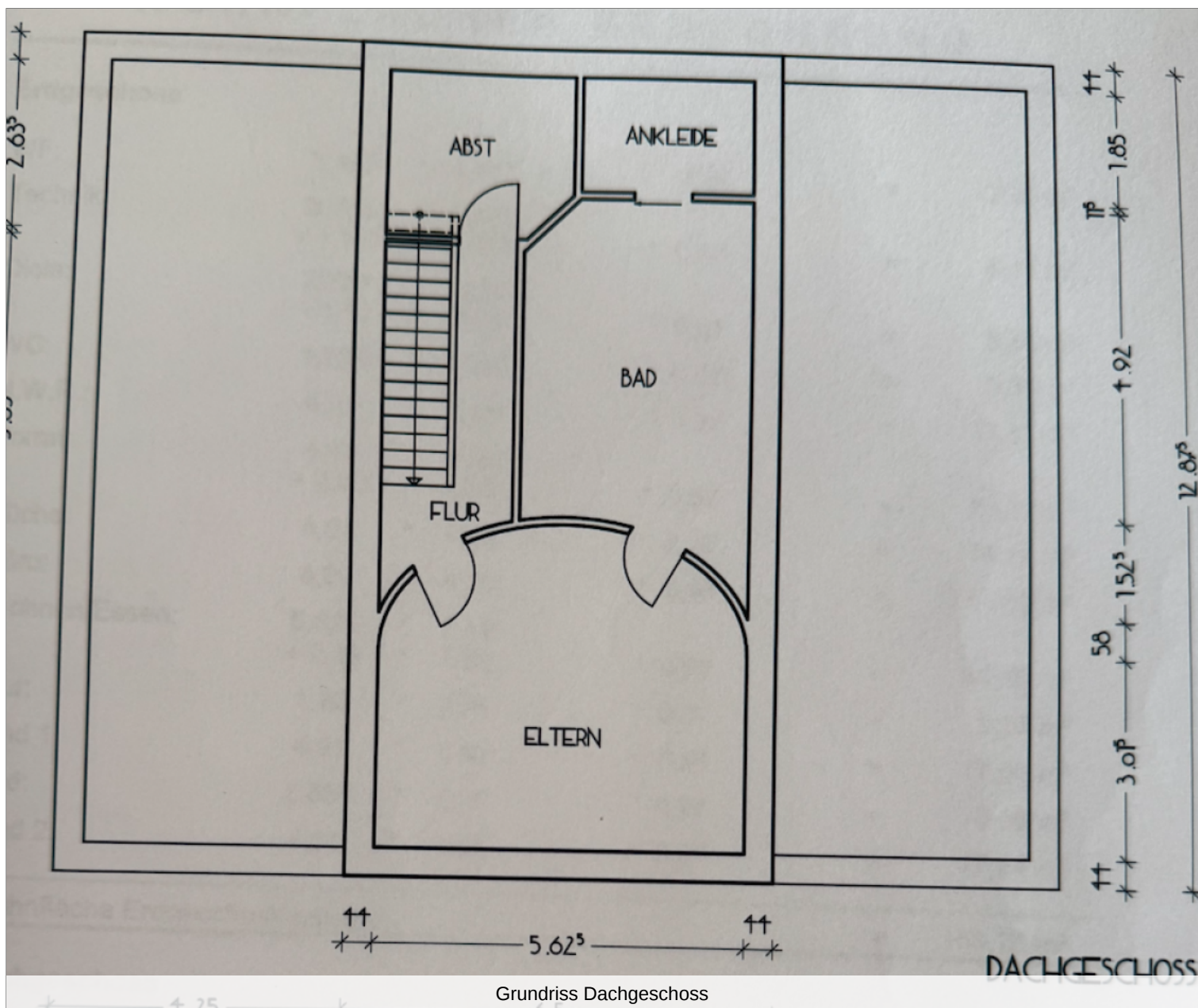


Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thalfang Bäsch
- > 4 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 507



Eckdaten

- > 210 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 507

**Firmendaten:**

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

USt-IdNr.: 285675693

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