Welschbillig / Möhn

# WELSCHBILLIG-MÖHN: Charmantes Bauernhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

***Objektnummer: 25160017***

**KAUFPREIS:** 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 874 m²

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25160017 |
| Wohnfläche | ca. 145 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1867 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 349.000 EUR |
| Haus | Bauernhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

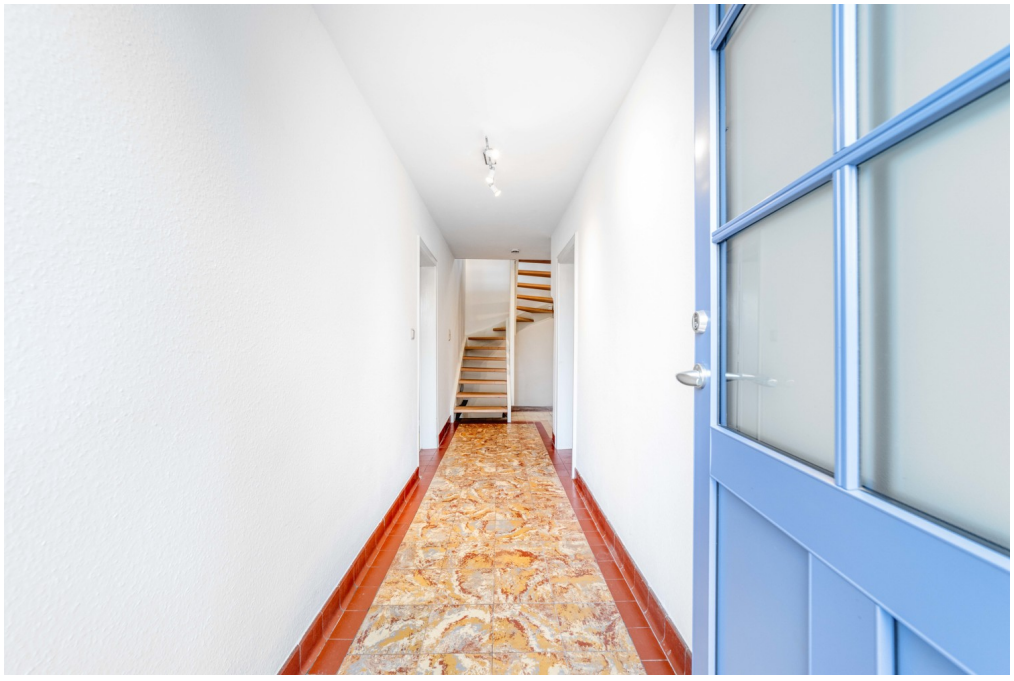
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 15.10.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 226.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1867 als wahres Unikat für Naturliebhaber und Individualisten. Inmitten der malerischen Eifellandschaft, im idyllischen Ortsteil Welschbillig-Möhn, bietet dieses charmante Anwesen ländliche Ruhe und modernen Wohnkomfort.

Auf einem großzügigen Grundstück von 874?m² vereint das massiv errichtete Haus den urigen Charakter eines historischen Landhauses mit stilvollen Modernisierungen und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 145?m² erstreckt sich über drei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt das besondere Flair dieses Hauses. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit edlem Parkettboden, eine gemütliche Wohnküche mit maßgefertigter Schreinerküche, Cerankochfeld und stilvollem Holzofen sowie ein Gäste-WC. Die massive Holztreppe führt ins Obergeschoss mit drei gut geschnittenen Zimmern und einem modernisierten Duschbad (2023). Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Haus wurde fortlaufend saniert, u.?a. mit einer neuen Öl-Zentralheizung (2017) sowie vollständig erneuerten Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen. Alle Räume verfügen über einen Kaminanschluss, was verschiedene Heizoptionen ermöglicht. Die Fenster an der Vorderseite sind dreifach verglast, an der Rückseite zweifach. Die stilvolle Kombination von Holzdielen, Laminat, Fliesen, Teppich und Granit unterstreicht den individuellen Charakter der Räume.

Ein echtes Highlight ist der große Gewölbekeller, der nicht nur viel Stauraum bietet, sondern auch geschichtsträchtigen Charme ausstrahlt.

Zur Immobilie gehören ein Garagenstellplatz und vier weitere Außenstellplätze. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein eingezäunter Bauerngarten mit Gartenhaus – ideal für Erholung, Gärtnern oder Selbstversorgung.

Besonders attraktiv ist die angrenzende Scheune mit sanierten Toren (2023), die vielseitig nutzbar ist – sei es als Werkstatt, Atelier oder für tiergerechte Haltung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei angrenzende Weideflächen (ca. 12.500?m²) zu pachten. Dort befindet sich ein großer Stall, geeignet für Pferde, Esel oder Schafe. Beide

Flächen sind größtenteils mit stabilem Schafzaun eingefriedet.

Dieses Bauernhaus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Leben auf dem Land suchen – mit Charme, Raum und Qualität. Ein Zuhause, das historische Substanz und modernen Komfort harmonisch vereint.

Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten zur weiteren Bearbeitung.

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Ausstattung und Details

+ Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
+ hochwertige Schreinerküche
+ Kaminanschlüsse in jedem Zimmer möglich
+ Scheune
+ Nutzgarten
+ zusätzliche Weideflächen können gepachtet werden

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Alles zum Standort

Welschbillig-Möhn ist ein idyllischer Ortsteil der Ortsgemeinde Welschbillig im Landkreis Trier-Saarburg. Gelegen inmitten einer sanft hügeligen, von Feldern und Wäldern geprägten Landschaft, strahlt das kleine Dorf einen ländlichen Charme aus, der besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv ist. Die Bebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, wobei sich moderne Wohnstrukturen harmonisch in das dörfliche Gesamtbild einfügen. Historische Bausubstanz, darunter einige liebevoll restaurierte Bauernhäuser, unterstreicht den traditionellen Charakter des Ortes.

Verkehrstechnisch ist Möhn gut an das regionale Straßennetz angebunden. Über die L43 gelangt man schnell nach Welschbillig und weiter Richtung Trier oder Bitburg. Die Stadt Trier, als nächstgelegene größere Stadt, ist mit dem Auto in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt zudem für eine vernünftige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, auch wenn Fahrpläne eher auf den Berufs- und Schulverkehr ausgerichtet sind.

Infrastrukturell profitiert Möhn von der Nähe zum Hauptort Welschbillig, wo sich eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden. Weiterführende Schulen sind im nahen Trier oder in Speicher ansässig und gut erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: In Welschbillig gibt es einen großen Supermarkt mit Fleischabteilung, eine Bäckerei und ärztliche Versorgung. Größere Einkaufsmöglichkeiten und spezialisierte Dienstleistungen findet man in den umliegenden Städten. Insgesamt bietet Welschbillig-Möhn eine ruhige Wohnlage mit naturnahem Charakter und zugleich eine solide Anbindung an die wichtigsten Versorgungseinrichtungen der Region.

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 226.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25160017 - 54298 Welschbillig / Möhn**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0
E-Mail: trier@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com