Mannebach

MANNEBACH: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Ortslage

Objektnummer: 26160002



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 254 m²

Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

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

Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Auf einen Blick

Objektnummer	26160002
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	235.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Auf einen Blick: Energiedaten

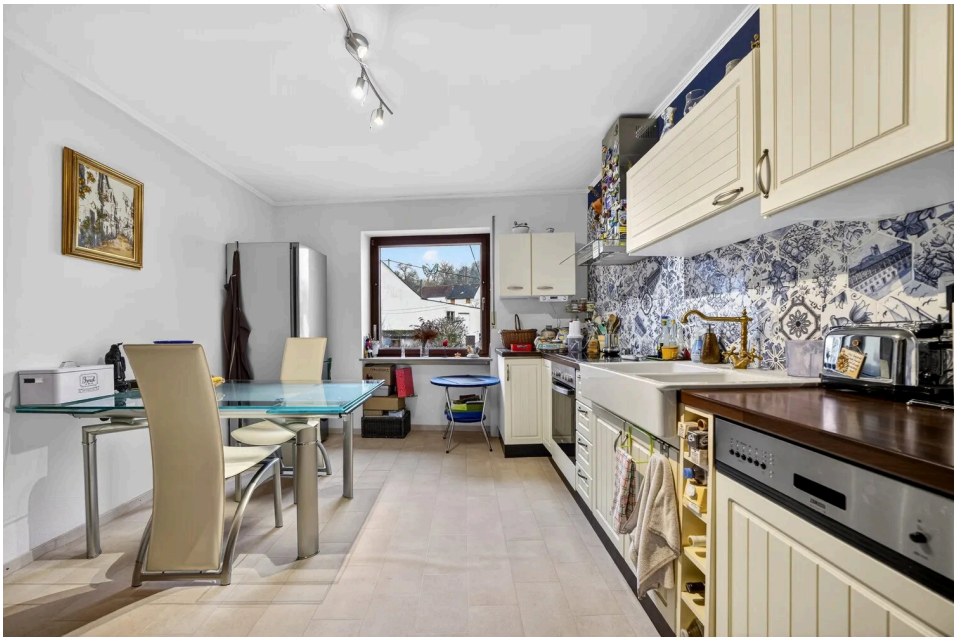
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.01.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	205.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Die Immobilie





Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

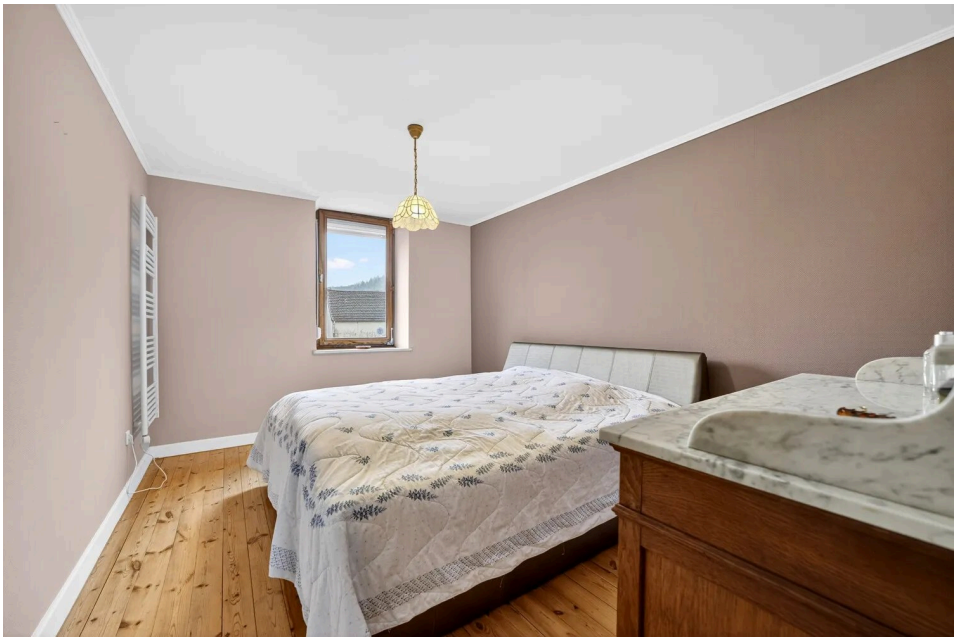
Die Immobilie





Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Die Immobilie





Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Die Immobilie





Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Die Immobilie





Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Ortslage von Mannebach.

Das im Jahr 1920 in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich auf einem 254 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m² sowie zusätzliche ca. 72 m² Nutzfläche.

Zur Immobilie gehören ein Garagenstellplatz sowie zwei weitere Außenstellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Haus vorhanden sind.

Die Hauptwohnung befindet sich im Obergeschoss und ist über eine Terrasse zugänglich. Von hier aus gelangt man in das Wohnzimmer mit Kaminofen. Angrenzend befindet sich die Küche, von der ein Flur zu den weiteren Räumen führt. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird die Einheit durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss dient derzeit als Lagerfläche und bietet Ausbaupotenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.
Im Erdgeschoss befindet sich ein separates Apartment mit eigenem Eingang. Dieses eignet sich zur Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder zur Eigennutzung mit zusätzlichem Wohnbereich. Es verfügt über einen Eingangsbereich mit Garderobe, ein kombiniertes Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Duschbad im italienischen Stil. Von hier besteht direkter Zugang zur Garage.
Auf dieser Ebene befinden sich außerdem Kellerräume, eine Waschküche sowie ein Gewölbekeller mit zusätzlicher Lagerfläche.

Die Böden sind mit Dielen, Fliesen und Vinyl belegt. Beheizt wird die Immobilie über eine Stromheizung, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Boiler. Holzfenster mit Doppelverglasung sind verbaut.
Im Jahr 2016 wurden wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Elektrik und Rohrleitungen wurden erneuert, wodurch sich die technische Ausstattung in einem zeitgemäßen Zustand befindet.

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: 26160002 - 54441 Mannebach

Ausstattung und Details

+ Hauptwohnung 3 ZKB
+ Einliegerwohnung mit separatem Eingang
+ Garagenstellplatz, 2 Freiplätze
+ Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
+ Elektrik und Rohrleitungen saniert

Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Alles zum Standort

Mannebach ist eine kleine, ländlich geprägte Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg. Sie liegt idyllisch am gleichnamigen Bach und gehört zur Verbandsgemeinde Saarburg-Kell. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zum Erholen ein. So führt etwa der historische Jakobsweg durch den Ort und Wanderwege wie die Traumschleife Mannebach laden zu ausgedehnten Touren ein.

Trotz ihrer ländlichen Struktur liegt Mannebach verkehrstechnisch vergleichsweise günstig: Mit dem Auto erreicht man das nahe gelegene Saarburg in etwa fünf bis zehn Minuten und die Kreisstadt Trier in rund 20 Minuten. Somit sind kurze Wege zu weiterführender Infrastruktur und zum Arbeitsplatz möglich. Durch die Nähe zu regionalen Straßen ist auch der Grenzübergang ins Großherzogtum Luxemburg in etwa einer halben Stunde erreichbar, und der Flughafen Luxemburg ist nur rund 30 Kilometer entfernt. Innerhalb des Ortes und in der Umgebung bestehen Busverbindungen, die insbesondere Pendlern und Schülern die Anbindung an umliegende Gemeinden erleichtern.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist für einen kleinen Wohnort typisch: Es gibt Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Bürgerhaus mit Jugendraum, eine Rasensportanlage, mehrere Spielplätze und eine Grillhütte, die für Veranstaltungen genutzt werden können, sowie eine freiwillige Feuerwehr. Gastronomisch bekannt ist das Mannebacher Brauhaus mit Gasthof und Biergarten, das zur Dorf- und Gaststättenlandschaft beiträgt. Im Ort sind kleinere Gewerbe und Dienstleister wie Kfz-Werkstätten, eine Physiotherapie-Praxis und Handwerksbetriebe angesiedelt, die einen Teil des täglichen Bedarfs decken. Den Großteil ihres Bedarfs decken die Bewohner in Saarburg oder Konz, die sich in relativ kurzer Fahrdistanz befinden und über regionale Verkehrsverbindungen gut erreichbar sind. Dort gibt es unter anderem Schulen, Supermärkte, Apotheken und medizinische Einrichtungen.

Mannebach verbindet die Ruhe und Gemeinschaft eines ländlichen Dorfes mit einer Anbindung an größere Zentren und deren Infrastruktur. Die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld, dörflichem Vereinsleben und kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen macht den Ort für Familien, Pendler und Naturfreunde gleichermaßen attraktiv.

Objektnummer: 26160002 - 54441 Mannebach

Sonstige Angaben

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: 26160002 - 54441 Mannebach

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