

Wiltingen

## WILTINGEN: Einfamilienhaus in guter Lage

????????? ??????????: 24160002

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 199 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ??: 619 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24160002	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 199 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
?????????	7	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	4	????? ??????????????	MwSt.) des
????????????		?????????	beurkundeten
????????????	2	?????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1975	????????????????	2023
????? ?????????????	2 x ???????	????????????????	????????????????????
		????????????????	?????????
		????????	ca. 21 m <sup>2</sup>
		????????, WC	
		????????????, ??????	
		????????????????	
		????????, ?????????	

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	?????

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0651 - 99 18 804 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/trier](http://www.von-poll.com/trier)



???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in Wiltingen vorzustellen: Das charaktervolles Einfamilienhaus mit unverkennbarem Potenzial wurde im Jahre 1975 als Fertighaus von der renommierten Firma "Nordhaus" erbaut. Gelegen in einer idyllischen Seitenstraße am oberen Dorfrand, bietet dieses Domizil einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Weinberge. Das Haus erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 619m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von 280m<sup>2</sup>, die inmitten der Natur Ruhe und Privatsphäre verspricht. Es sei hervorgehoben, dass das Objekt als renovierungsbedürftig gilt, was bedeutenden Raum für individuelle Gestaltung und Anpassung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen lässt. Besonders bemerkenswert ist, dass bei der Errichtung des Hauses konsequent auf die Verwendung von Asbest verzichtet wurde, ein Detail, das heutzutage von hoher Bedeutung ist. Das Anwesen verfügt über eine teilweise Unterkellerung und zwei Garagenstellplätze, die den Bewohnern einen zusätzlichen Komfort bieten. Beim Betreten des Erdgeschosses wird man von einer wohlproportionierten Wohnlandschaft empfangen. Auf der rechten Seite laden das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer sowie die Küche zu Momenten der Geselligkeit und des kulinarischen Genusses ein. Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten einen Rückzugsort der Entspannung, während auf der linken Seite ein kürzlich saniertes Badezimmer mit Dusche (2023) und ein separates Gäste-WC zur Verfügung stehen. Das Dachgeschoss offenbart zwei weitere großzügige Zimmer, die flexibel als Arbeits- oder Schlafbereiche genutzt werden können. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung im Souterrain mit einem separaten Eingang über die Terrasse. Diese umfasst eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, was sie optimal für Gäste oder als autonomen Wohnbereich macht. Für Wärme sorgt eine Ölzentralheizung mit einem 3.000-Liter-Tank und einem Pufferspeicher für Warmwasser. Die Bodengestaltung variiert zwischen Fliesen, Parkett, Laminat und PVC. Die Holzfenster sind doppelt verglast. Eine einladende Terrasse und ein naturnah angelegter Garten bieten reichlich Raum für Freizeitaktivitäten und gesellige Stunden im Freien. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Die Immobilie kann nach Absprache frei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

????????????????? ??? ???? ?????

- + ca. 199 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 619 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- + 3 Schlafzimmer
- + 1 Arbeitszimmer
- + Großzügiges und offenes Wohn- und Esszimmer
- + Balkon
- + Gäste-WC
- + Einliegerwohnung mit Terrasse und eigenem Eingang
- + Garten mit unverbaubarer Aussicht

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

??? ??? ??? ????????????

Der Weinort Wiltingen an der Saar ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg. Sie gehört der Verbandsgemeinde Konz an. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Regionalzüge der Linie RB 71 bedienen die Saarstrecke Trier–Saarbrücken und über die Landesstraße 149 ist die Ortschaft an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die umliegenden Städte wie Trier, Saarbrücken oder Luxemburg sind gut zu erreichen. Für Familien bietet Wiltingen eine gute Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule. Der Zusammenhalt in der Gemeinde ist groß, regelmäßige Veranstaltungen wie Wein- und Dorffeste stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Die Naturlandschaft rund um Wiltingen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein. Die Saar bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch Möglichkeiten für Wassersport und gemütliche Schifffahrten. Die umliegenden Wälder und Hügel laden zum Wandern ein und bieten atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Weinberge.

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24160002 - 54459 Wiltingen

????????????? ???????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Trier  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)