

Temmels

# TEMMELS: 3700 m<sup>2</sup> - Perfekt für Sanierung oder Neubauprojekte

CODE DU BIEN: 24160016



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

PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24160016	Prix d'achat	845.000 EUR
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	1999
Chambres à coucher	6	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 240 m <sup>2</sup>
Année de construction	1962	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	333.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

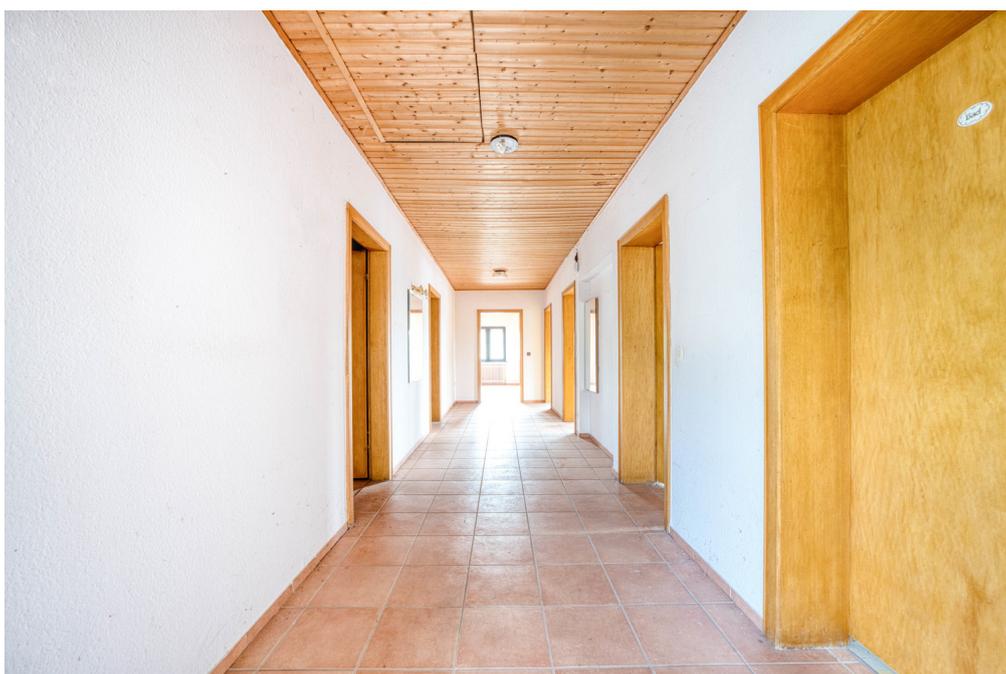
CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



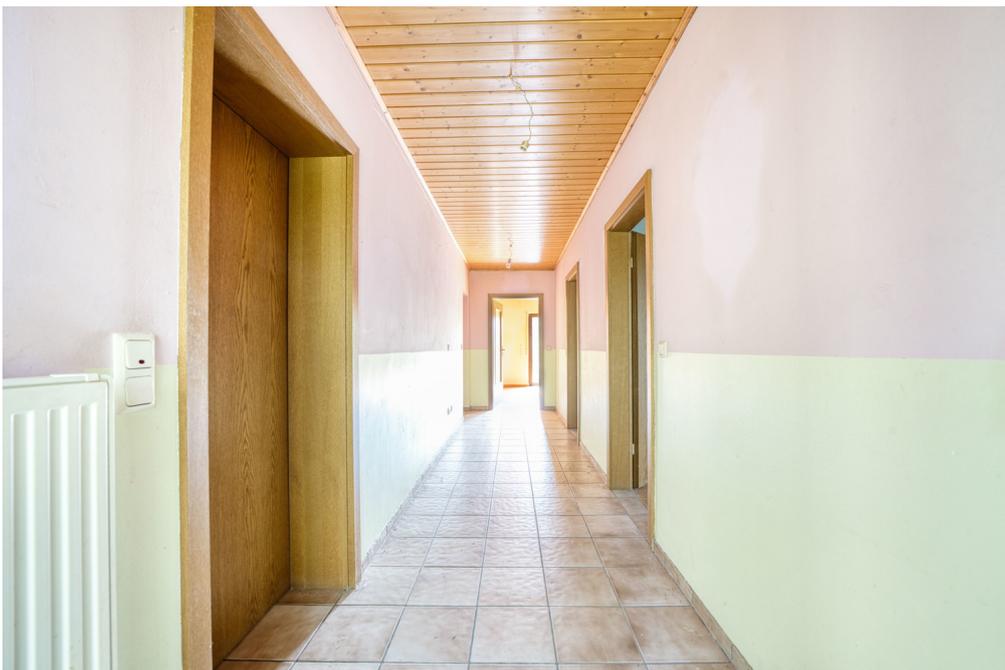
CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels**

## Une première impression

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von 3.700 m<sup>2</sup> präsentieren zu dürfen. Es bietet eine hervorragende Möglichkeit für Investoren und Bauherren. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude, bestehend aus einem Haupthaus, einem Nebengebäude und einem weiteren Haus, eröffnen zahlreiche Optionen für Sanierung und Neugestaltung.

Das Grundstück ist mit mehreren Bestandsgebäuden bebaut:

- Ein Haupthaus und ein Nebengebäude, beide Baujahr 1962, bieten eine Gesamtfläche von insgesamt 240 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus und das Nebengebäude sind voll unterkellert, was zusätzliche Nutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> schafft.
- Ein weiteres Haus, Baujahr 1990, bietet zusätzliche 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Zustand der Gebäude ist als renovierungsbedürftig zu bewerten.

Modernisierungsarbeiten wurden teilweise vorgenommen:

- Heizung (1999)
- Fenster und Fliesen (ca. 1993)

Zukunftsperspektive und Entwicklungsmöglichkeiten:

Ein besonderer Mehrwert des Angebots liegt in der zukünftigen Nutzung des Grundstücks. Ein Architekturbüro wurde von der Ortsgemeinde Temmels mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Dies eröffnet dem zukünftigen Besitzer der Fläche eine außergewöhnliche Chance: Je nach Fortschritt der Planungen könnte noch Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung der Flächen genommen werden. Ob Sanierung der bestehenden Gebäude oder eine umfassende Neuentwicklung – die Flexibilität der Flächenplanung macht dieses Grundstück besonders interessant für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Von der Nutzung als großzügiges Wohnensemble bis hin zur gewerblichen Entwicklung – die Größe und Lage des Grundstücks lassen vielseitige Optionen offen. Die naturnahe Umgebung und die Infrastruktur der Gemeinde Temmels bieten zusätzlichen Standortvorteil.

Fazit: Ein großes Grundstück mit mehreren Bestandsgebäuden und der seltenen Möglichkeit, aktiv Einfluss auf die künftige Planung zu nehmen. Dieses Objekt bietet viel Raum für kreative Ideen und zukunftsorientierte Investitionen.

**CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels**

## Détails des commodités

- + 3.700 qm Grundstück
- + Haupthaus und Nebengebäude : Baujahr 1962-1963, Gesamtfläche cirka 240m<sup>2</sup>
- + Haupthaus und Nebengebäude unterkellert: Fläche cirka 240m<sup>2</sup>
- + Nebenhaus: Baujahr 1990, Fläche cirka 90-100m<sup>2</sup>
- + Modernisierung: Heizung 1999, Fliesen und Fenster cirka 1993

**CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels**

## Tout sur l'emplacement

Temmels liegt an der Obermosel zwischen Oberbillig und Nittel und ist stark von Landwirtschaft und Weinbau geprägt. Die Verkehrsanbindung der Gemeinde erfolgt über die Bundesstraße sowie das Bahnnetz, wobei beide Verkehrswege die Ortschaft durchqueren.

Dank seiner zentralen Lage an der Obermosel ist Temmels ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge ins Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Luxemburg sowie für Fahrradtouren. Vom Moselradweg, der durch Temmels führt, können Sie entlang der Obermosel in alle Richtungen zur Mittelmosel, zur Sauer oder zur Saar radeln.

In Temmels erwarten Sie ein Dorfplatz mit Brunnen, Wegekreuze mit herrlichem Blick auf den Ort und Luxemburg, historische Bauernhäuser, eine Kapelle, der Georgshof, Angelmöglichkeiten, Weinproben, ein Spielplatz, ein Waldlehrpfad, Wanderwege und Radwanderwege.

Quellen: Mosel.de; Konz.de

**CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 333.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24160016 - 54441 Temmels

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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