

Trier

# TRIER: Historisches Stadthaus mit großzügiger Gewerbefläche und einzigartigem Garten

Objektnummer: 25160001



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

WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

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

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25160001   |
| Wohnfläche   | ca. 360 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10         |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1879       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 153 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befeuerung  | Öl             |                |      |

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Ein erster Eindruck

Repräsentatives Stadthaus mit großzügiger Gewerbefläche, einzigartigem Garten und Weinkeller

Dieses historische Stadthaus aus dem Jahr 1879 verbindet beeindruckenden Altbaucharme mit einer seltenen Innenstadtlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück von ca. 621 m<sup>2</sup>, die imposante Stuckfassade und die hohen Decken mit kunstvollen Verzierungen machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Ein absolutes Highlight ist der weitläufige Garten – eine grüne Oase mitten in der Stadt. Trotz der zentralen Lage bietet er absolute Ruhe und Privatsphäre. Ob als Rückzugsort, zum Entspannen oder für gesellige Abende – diese Außenfläche ist in dieser Lage eine echte Rarität.

Besondere Merkmale:

- + Großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss – ideal für Büro, Praxis oder Kanzlei
- + Hohe Decken und große Fensterfronten – sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre
- + Originaler Parkettboden
- + Edle Flügeltüren und aufwendig gearbeitete Holzvertäfelungen
- + Repräsentatives Treppenhaus mit kunstvoll geschnitztem Geländer
- + Drei Balkone – zwei zur Straßenseite, einer mit Blick in den ruhigen Garten
- + Weinkeller – separater Raum mit idealem Klima für die Weinlagerung
- + Sauna – für entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Stadthaus zu einer außergewöhnlichen Immobilie. Die großzügige L-förmige Gewerbefläche im Erdgeschoss eröffnet zahlreiche Optionen – sei es für geschäftliche Zwecke, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als zukünftige Wohnfläche.

Denkmalschutz als Investitionsvorteil:

Durch den Denkmalschutz können steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen genutzt werden – ein attraktiver Vorteil für Kapitalanleger und Liebhaber historischer Architektur.



Mit 10 Zimmern, vier Schlafzimmern und drei Bädern bietet das Haus viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlich befindet sich im Garten eine Remise, die zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden kann.

Ein besonderes Stadthaus mit Geschichte, Charme und enormem Potenzial. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Ausstattung und Details

- + Großzügige Gewerbefläche
- + Große Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss
- + Fassade mit Stuckelementen und Ornamenten
- + Elegantes Treppenhaus mit kunstvoll geschnitztem Geländer
- + Parkettböden aus edlen Hölzern
- + Flügeltüren für eine stilvolle Raumgestaltung
- + Edle Türen mit Holzvertäfelung
- + Großzügiger Garten in zentraler Innenstadtlage mit einer Remise

Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Alles zum Standort

Die Theodor-Heuss-Allee in Trier besticht durch ihre zentrale Lage mit hervorragender Anbindung. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch in Richtung Luxemburg oder anderer überregionaler Ziele ermöglicht. Die Trierer Innenstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Dank der schnellen Anbindung an die A602 und die B51 sind die Autobahnen A1 und A64 rasch erreichbar, wodurch Luxemburg, Koblenz oder Saarbrücken bequem angefahren werden können. Die hervorragende Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Geschäftsleute.



Objektnummer: 25160001 - 54292 Trier

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25160001 - 54292 Trier

## 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](mailto:trier@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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