

Trier

TRIER: Reihenmittelhaus mit Garten, Terrasse & Carport

Property ID: 25160005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 181 m²

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

At a glance

Property ID	25160005
Living Space	ca. 139 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	545.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	01.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	34.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

The property



Property ID: 25160005 - 54292 Trier

The property



Property ID: 25160005 - 54292 Trier

The property



Property ID: 25160005 - 54292 Trier

The property



Property ID: 25160005 - 54292 Trier

The property



Property ID: 25160005 - 54292 Trier

The property

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

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

A first impression

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses charmante Reihennittelhaus in angenehmer Wohnlage präsentieren zu dürfen.

Die im Jahr 2002 erbaute Immobilie überzeugt mit einem familienfreundlichen Grundriss, rund 139m² Wohnfläche sowie einem ca. 181m² großen Grundstück – ideal für Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet ein angenehmes Raumgefühl. Das dort verlegte Mosaikparkett verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung, wurde jedoch durch einen inzwischen vollständig behobenen Wasserschaden teilweise in Mitleidenschaft gezogen. Die bewusste Entscheidung, den Bodenbelag nicht zu erneuern, lässt künftigen Eigentümern die Möglichkeit, den Wohnbereich ganz nach eigenem Geschmack zu gestalten – sei es mit Parkett, Vinyl, Fliesen oder anderen Materialien.

Die offen gestaltete Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und ist mit Elektrogeräten der Marken Bosch ausgestattet. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzliche Lagerfläche und kurze Wege.

Ein Highlight des Erdgeschosses ist die überdachte Terrasse mit Glaselementen, die den Blick in den gepflegten Garten freigibt. Hier lässt sich der Außenbereich bei nahezu jeder Wetterlage genießen. Ein Gartenhaus erweitert das Platzangebot sinnvoll um weiteren Stauraum.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, ebenfalls mit Mosaikparkett versehen, ein Duschbad und weiterer praktischer Abstellraum.

Ein weiteres Highlight befindet sich im zweiten Obergeschoss: Ein zusätzliches, großzügiges Zimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse bietet Ihnen einen besonderen Rückzugsort mit viel Charme – ideal als Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder individueller Wohlfühlraum. Ein Bad mit Wanne und ein praktisch integrierter Abstellraum komplettieren das komfortable Raumangebot dieser Etage.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung. Im Bad mit Dusche im 1. Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Hochwertige Kunststofffenster mit

Isolierverglasung gewährleisten eine gute Energieeffizienz und lichtdurchflutete Räume.

Ein Carport direkt am Haus bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

Details of amenities

- + Fußbodenheizung im Duschbad
- + Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung
- + weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- + Mosaikparket: Wohn/Essbereich, Flur OG, Schlafzimmer 1,2,3
- + überdachte Terrasse aus Glaselementen
- + Dachterrasse mit Weitblick
- + Gartenhaus
- + Carport

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

All about the location

Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Innenstadt und zum Verteilerkreis Nord aus. Es bestehen optimale Verkehrsanbindungen an die A602 in Richtung Koblenz sowie an die A64 nach Luxemburg.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Aldi, Rewe, Ratio etc., Fachhändler wie Baumarkt, Möbelmarkt, Gartencenter, Kunstbedarf). Ebenso sind abwechslungsreiche sportliche Aktivitäten möglich. In direkter Nähe befinden sich das Moselstadion, mehrere Sportstudios, ein Bowlingcenter. Für kulturelle Veranstaltungen bietet die nahegelegene Arena Trier ein vielfältiges Programm und ist bequem fußläufig erreichbar. Zudem gibt es einen öffentlichen Spielplatz nur 50 Meter vom Haus entfernt sowie das Nordbad, das in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist.

Der öffentliche Personennahverkehr ist sehr gut über die Haltestellen „An der Feldport“ und „Hochwaldstraße“ angebunden. Die Haltestelle „An der Feldport“ wird nicht nur vom Stadtbus sondern auch vom Regionalbus bedient. Somit ist eine sehr gute Anbindungen an die Innenstadt Trier, zum Hauptbahnhof Trier als auch in die Region Trier gegeben.

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25160005 - 54292 Trier

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: trier@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com