Trier

TRIER: Einfamilienhaus mit Garten, Dachterrasse & Carport

Objektnummer: 25160005

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 139 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 181 m²

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

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

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Auf einen Blick

Objektnummer	25160005
Wohnfläche	ca. 139 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	34.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Die Immobilie

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Ein erster Eindruck

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

Die im Jahr 2002 erbaute Immobilie überzeugt mit einem familienfreundlichen Grundriss, rund 139 m² Wohnfläche sowie einem ca. 181 m² 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. Der Boden wurde hier im Jahr 2025 vollständig erneuert und verleiht dem Bereich eine moderne und gepflegte Atmosphäre.

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

Ein besonderes 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 um praktischen Stauraum.

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

Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein zusätzliches, großzügiges Zimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Dieser Bereich bietet einen besonderen Rückzugsort mit viel Charme – ideal als Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder individueller Wohlfühlraum. Ein Bad mit Wanne sowie ein integrierter Abstellraum komplettieren das komfortable Raumangebot dieser Etage.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung. Im Duschbad des 1. Obergeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung gewährleisten eine gute Energieeffizienz sowie helle, freundliche Räume. Die Immobilie ist der Energieeffizienzklasse A zugeordnet und überzeugt damit durch einen zeitgemäß niedrigen Energieverbrauch. Ein Carport direkt am Haus bietet zudem einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

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

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Ausstattung und Details

+ Fußbodenheizung im Duschbad
+ Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung
+ weiße Kunstoff-Isolierglasfenster
+ überdachte Terrasse aus Glaselementen
+ Dachterrasse mit Weitblick
+ Gartenhaus
+ Carport
+ Bodenbelege: EG - Laminat, Fliesen
1. OG und 2. OG - Mosaikparkett, Fliesen

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25160005 - 54292 Trier

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25160005 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com