

Trier – Ehrang / Quint

Exklusives Einfamilienhaus mit Charme in Trier-Ehrang – Ein Refugium der Ruhe

Objektnummer: 24160003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.190 m²

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

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

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Auf einen Blick

Objektnummer	24160003
Wohnfläche	ca. 220 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	02.02.2034
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	182.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Die Immobilie



Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Die Immobilie



Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Die Immobilie



Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Die Immobilie



Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Die Immobilie



Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

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

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier präsentiert: Einzigartiges Einfamilienhaus in Trier-Ehrang "Auf der Heide". Eingebettet in eine ruhige Wohngegend, präsentiert sich ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das auf einem großzügigem Grundstück von 1190 m² zur Selbstentfaltung einlädt. Nur 15 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn, über die man in weniger als einer halben Stunde in Luxemburg ist, vereint dieses Domizil die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Objekthighlights: * Erstklassige Lage: Ruhiges Wohnambiente mit schneller Anbindung an städtische Infrastruktur und internationale Verkehrswege. * Großzügiger Wohnraum: Mit einer Wohnfläche von 220 m², verteilt auf 8 Zimmer inklusive Einliegerwohnung, bietet dieses Haus viel Platz für individuelle Wohnideen. * Entspannung pur: Ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie ein liebevoll angelegter Garten sind nur einige Highlights, die zum Entspannen einladen. * Komfortabel parken: Zwei Garagen- und zwei Außenstellplätze lassen keine Parkplatzsorgen aufkommen. Das liebevoll gepflegte Haus zeugt von einer Geschichte kontinuierlicher Aufwertung und Modernisierung. Umfangreiche Renovierungsarbeiten wie die komplette Erneuerung des Wohnbereichs mit modernster Technik (2003) und der Einbau einer stilvollen Sauna (2005) unterstreichen die Wohnqualität. Der Einbau eines modernen Viessmann-Heizkessels (2014) unterstreicht das Bekenntnis zu Komfort und Effizienz. Die Räume im Erdgeschoss zeichnen sich durch eine Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren, hochwertigen Terracotta-Fliesen und einem Übergang in ein großzügiges Wohnzimmer mit edlem Teppichboden aus. Eine moderne, voll ausgestattete Küche mit separatem Abstellraum sowie ein elegantes Gäste-WC runden das anspruchsvolle Wohnkonzept ab. Der separate Schlafrakt mit direktem Zugang zum großzügigen Bad und zur Terrasse bietet Privatsphäre und Komfort. Das Untergeschoss erweitert das Wohnangebot um ein lichtdurchflutetes Jugendzimmer, ein Gästezimmer, ein Büro sowie ein weiteres Bad und den Wellnessbereich mit Sauna. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause in Trier-Ehrang - "Auf der Heide". Dieses Einfamilienhaus verbindet stilvolles Wohnen mit einer perfekten Lage.

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Ausstattung und Details

- * 1996 Erneuerung des Flachdaches (Aufdämmung 16 cm - Abdichtung mit Alwitra Folie)
- * 2000 Erneuerung der Außenanlage mit Gartenarchitekten
- * 2003 Renovierung Wohnbereich incl. Elektroinstallation + neue Satelitanlage
- * 2005 Einbau Sauna und Dusche, neuer Garagentormotor mit Fernbedienung (Schilz - Tortechnik)
- * 2014 neuer Viesmann HeizKessel Vitronic 200

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Alles zum Standort

Ehrang/Quint ist einer der 19 Ortsbezirke der Stadt Trier in Rheinland-Pfalz. Flächenmäßig ist er der größte Ortsbezirk der Stadt und umfasst unter anderem auch mehrere aufgrund ihrer geographischen Lage etwas abgegrenzte Wohnviertel (Vordere und Hintere Heide, die ehemalige Militär-Siedlung „Auf der Bausch“). Der Ortsbezirk gliedert sich in die Ortsteile Ehrang und Quint und liegt im Nordosten der Stadt auf dem linken Moselufer. In Ehrang mündet die Kyll in die Mosel, in Quint der Quintbach. Benachbarte Ortsbezirke sind Pfalzel, Biewer und getrennt durch die Mosel Ruwer/Eitelsbach. Besonders günstig sind die Verkehrsanbindungen. In kurzer Zeit erreichen Sie die Schnellstrassen in Richtung Luxemburg, Trier und in die Eifel. Quelle: Wikiwand

Objektnummer: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com