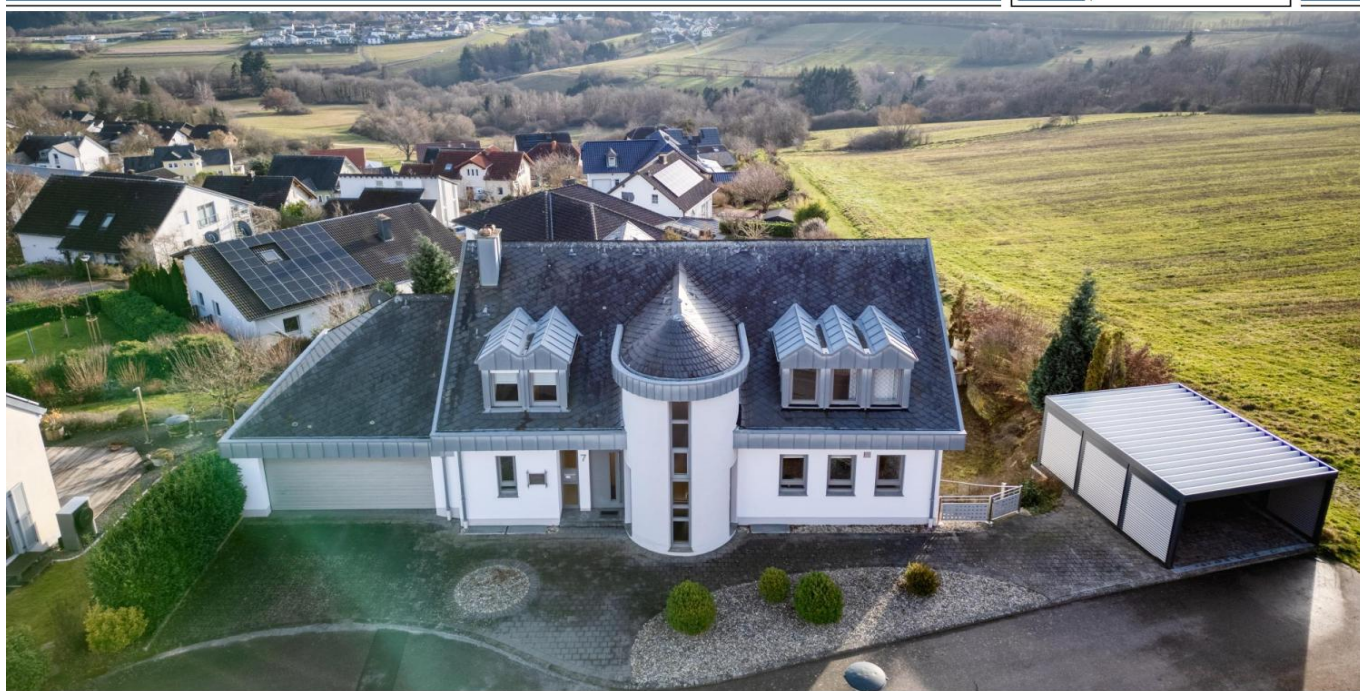


Gusterath

# GUSTERATH: Modernes Schloss mit Panorama Weitblick

Objektnummer: 25160025



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

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 339,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 844 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

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

Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25160025
Wohnfläche	ca. 339,68 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	100.32 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.01.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003



Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## 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: 25160025 - 54317 Gusterath

## Ein erster Eindruck

Dieses Haus ist kein Zufallsprodukt. Es wurde nicht gebaut, um kurzfristig zu gefallen, sondern um dauerhaft zu funktionieren, zu wirken und Bestand zu haben. Errichtet von einem Bauunternehmer, der Qualität nicht erklären muss, sondern umsetzt, zeigt sich hier ein durchdachter, massiver Bau mit klarer architektonischer Haltung und hohem Anspruch an Substanz.

Schon der erste Eindruck unterstreicht diesen Anspruch. Der repräsentative Eingangsbereich öffnet sich über zwei Geschosse und wird von einer elegant geschwungenen Wendeltreppe geprägt. Raumhohe Fensterfronten lassen viel Licht ins Haus und verbinden Erdgeschoss und Galerieebene zu einem offenen, großzügigen Raumgefüge. Alles wirkt bewusst proportioniert, ruhig und wertig – ein Haus, das Haltung zeigt, ohne laut zu sein.

Die erhöhte Lage, die klare Linienführung und der weite Blick verleihen dem Anwesen eine Präsenz, die man sonst eher von repräsentativen Häusern kennt. Ein modernes Schloss, zeitgemäß interpretiert: komfortabel, funktional und bewusst zurückhaltend. Die Lage auf dem Hügel ist kein gestalterischer Zufall, sondern Teil des Konzepts – mit unverbaubarer Weitsicht, die dauerhaft gesichert ist.

Das Herzstück des Hauses ist der außergewöhnlich große Wohn- und Essbereich. Er ist nicht nur großzügig dimensioniert, sondern der Raum, um den sich das Haus inhaltlich und funktional dreht. Der Kamin schafft Atmosphäre, große Fenster öffnen den Blick weit über das Tal, und der direkte Zugang nach draußen verbindet Innen- und Außenraum auf natürliche Weise. Hier wird gelebt, empfangen, zur Ruhe gekommen. Der Ausblick ist dabei so präsent, dass selbst Bereiche wie die Garage eine Perspektive bieten, die andernorts Wohnzimmern vorbehalten bleibt.

Die Küche schließt sich harmonisch an und verbindet hochwertige Ausstattung mit klarer Funktionalität. Sie bleibt offen und kommunikativ, ohne den Wohnbereich zu dominieren. Ergänzt wird diese Ebene durch durchdachte Nebenräume, kurze Wege und den direkten Zugang zur Doppelgarage – komfortabel und alltagstauglich zugleich.

Im Obergeschoss setzt sich das Raumgefühl konsequent fort. Die offene Galerie erschließt die privaten Räume und schafft zugleich eine visuelle Verbindung zum Eingangsbereich. Das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und das außergewöhnlich großzügige Bad bilden eine private Einheit mit direktem Zugang zum Balkon. Auch hier öffnet sich der Blick weit in die Landschaft – ruhig, frei und unverstellt. Weitere Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Arbeiten unter einem Dach.



Eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang erweitert die Möglichkeiten erheblich. Sie eignet sich für Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung oder als abgeschlossener Arbeits- und Gästebereich. Durch eine vorhandene Verbindung kann sie bei Bedarf vollständig in das Haupthaus integriert werden, ohne den Charakter des Hauses zu verändern.

Außen setzt sich der Eindruck konsequent fort. Garten, Balkone und Terrasse sind auf die Lage und den Blick ausgerichtet, nicht auf Effekte. Die Sackgassenlage am Rand von Gusterath verbindet genau das, was selten zusammenkommt: ländliche Ruhe, Weite und Natur – bei gleichzeitig kurzer Anbindung an Trier, die Universität und die Infrastruktur des täglichen Lebens.

Dieses Haus bietet nicht nur Platz, sondern Möglichkeiten. Es ist großzügig, ohne beliebig zu wirken. Repräsentativ, ohne aufdringlich zu sein. Ein modernes Schloss auf dem Hügel – mit Komfort, Substanz und einem Ausblick, der bleibt.

Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Ausstattung und Details

- + Repräsentativer Eingangsbereich über zwei Geschosse
- + Wendeltreppe mit Geländer und raumhoher Fensterfront
- + Offene Galerieebene mit Blick auf das Foyer
- + Großzügige Raumaufteilung
- + Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterfronten
- + Deckenspots
- + Elektrische Rollläden
- + Hochwertige Küchengeräte (Miele und Siemens)
- + Hauptbad mit Bidet
- + Gäste-WC sowie Bad der Einliegerwohnung mit Pissoir
- + Balkon im Erdgeschoss mit Markise
- + Balkongeländer aus Edelstahl
- + Unverbaubarer Weitblick
- + Doppelgarage mit Dusche, Tageslicht und Weitblick
- + Carport für zwei Fahrzeuge
- + Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- + Ruhige, naturverbundene Lage, trotzdem stadtnah
- + Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- + Bodenbeläge: Natursteinfliesen, Fliesen, Parkett
- + Neuwertiger Kamin
- + Glasfaseranschluss

Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Alles zum Standort

Gusterath besticht als charmante, ländliche Gemeinde nahe Trier durch ihre ruhige und naturnahe Lage. Die Gemeinde vereint eine solide Grundinfrastruktur mit der Nähe zur lebendigen Stadt Trier, wodurch sich ein ausgewogenes Lebensgefühl zwischen ländlicher Idylle und urbaner Vielfalt entfaltet. Die verkehrstechnische Anbindung ist angenehm, sodass alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitangebote schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten finden sich bequem in Tarforst, nur wenige Minuten entfernt.

Die Umgebung von Gusterath lädt mit ihren weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie liebevoll gestaltete Spielplätze und gepflegte Parks, die Raum für Bewegung und Erholung bieten. Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die vielfältige Aktivitäten ermöglichen.

Kindertagesstätten und Grundschulen sind in einem angenehmen Spaziergang von etwa zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar. Darüber hinaus sind medizinische Versorgungsangebote wie Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung erleichtert den Alltag und sorgt für flexible Mobilität.

Objektnummer: 25160025 - 54317 Gusterath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.1.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 100.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25160025 - 54317 Gusterath

## 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)