

Trier

**TRIER-NORD: Stilvolles Reihenhaus im Maarviertel****Objektnummer: 26160003**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 54 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier**

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

Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier

## Auf einen Blick

Objektnummer	26160003	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2008
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	saniert
Baujahr	1944	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier

## Die Immobilie



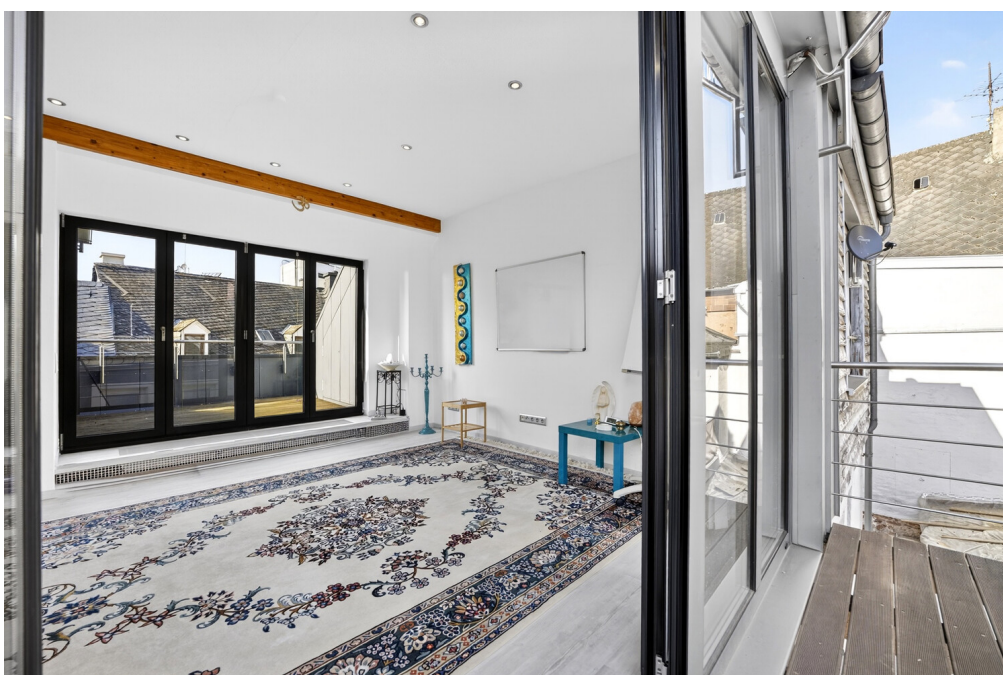
Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160003 - 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: 26160003 - 54292 Trier**

## **Ein erster Eindruck**

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen ein Reihenhaus im gefragten Maarviertel in Trier-Nord, das sich deutlich von klassischen Häusern dieser Art abhebt.

Schon im Erdgeschoss zeigt sich der besondere Charakter: Ein offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche bildet das Zentrum des Hauses – modern, klar strukturiert und ideal für den Alltag wie auch für gesellige Abende. Die Küche überzeugt dabei insbesondere durch ihre Ausstattung mit Gasherd, der ein präzises und unmittelbares Kocherlebnis ermöglicht und in dieser Form nur selten zu finden ist. Direkt angeschlossen ist die Terrasse, die den Wohnraum spürbar nach außen erweitert. Ein echtes Detail mit Seltenheitswert ist der Zugang zum Gewölbekeller über eine nach oben öffnende Hubtür – funktional und zugleich ein architektonischer Blickfang

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer sowie das Badezimmer – kompakt, aber durchdacht und mit angenehmer Wohnqualität.

Das Highlight des Hauses liegt im Dachgeschoss: ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, Balkon und zusätzlicher Terrasse. In Kombination mit der vorhandenen Klimatisierung entsteht hier ein Raum, der sich klar vom klassischen Reihenhaus absetzt – offen, hell und mit einer besonderen Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche wesentlichen Gewerke wie Elektrik, Leitungen, Fenster, Dach und Heizungsanlage erneuert, sodass sich die Immobilie heute in einem technisch wie optisch sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die Verbindung aus historischer Substanz, moderner Ausstattung und einem durchdachten, außergewöhnlichen Raumkonzept macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in dieser Lage.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten zur weiteren Bearbeitung.

**Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier**

## **Ausstattung und Details**

- + **Kernsaniert**
- + **Offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche (Gasherd)**
- + **Gewölbekeller mit besonderem Zugang**
- + **Dachgeschoss mit großzügigem, klimatisiertem Wohnraum**
- + **Bodentiefe Fenster**
- + **2 Terrassen und 1 Balkon**
- + **Kaminofen**
- + **Sehr gepflegter Gesamtzustand**

**Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier**

## **Alles zum Standort**

Das Maarviertel in Trier-Nord zählt zu den gefragten, innenstadtnahen Wohnlagen der Stadt und verbindet gewachsene Strukturen mit urbaner Lebensqualität. Die kleinteilige Bebauung mit überwiegend älteren Wohn- und Geschäftshäusern verleiht dem Viertel einen eigenständigen Charakter und eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur Trierer Innenstadt, die kurze Wege im Alltag ermöglicht und gleichzeitig ein ruhigeres Wohnen außerhalb des direkten Zentrums bietet.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar, was die Lage zusätzlich für Paare und Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Wichtige Verkehrsachsen sowie die Anbindung an die A602 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und des Umlands. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine zuverlässige Verbindung innerhalb der Stadt.

Insgesamt bietet das Maarviertel eine ausgewogene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und gewachsenem Wohnumfeld – eine Lage, die sich seit Jahren zunehmender Beliebtheit erfreut.

**Objektnummer: 26160003 - 54292 Trier**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26160003 - 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)**