

Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## TRIER-EHRANG: Viel Platz und Potenzial - Zweifamilienhaus in guter Lage

Objektnummer: 26160006



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

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

**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 26160006                               |
| Wohnfläche   | ca. 205 m <sup>2</sup>                 |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 10                                     |
| Schlafzimmer | 4                                      |
| Badezimmer   | 3                                      |
| Baujahr      | 1961                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 363.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |



Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie



Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

## Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - 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](http://www.von-poll.com/trier)

**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Trier präsentiert Ihnen ein großzügiges Zweifamilienhaus mit rund

206 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt zehn Zimmern und einem ca. 803 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück – ideal für Familien mit hohem Platzbedarf und unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das 1961 errichtete Haus wurde im Laufe der Jahre erweitert und modernisiert. 1974 erfolgte ein Umbau des Erdgeschosses, 1982 der Ausbau des Dachgeschosses. Das Obergeschoss wurde 2008 unter anderem mit einem neuen Badezimmer und Fußbodenheizung modernisiert. Zuletzt wurden 2024 Böden und Wandflächen der Erdgeschosswohnung erneuert.

Die derzeit leerstehende und direkt bezugsfähige Erdgeschosswohnung bietet ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügige und helle Räume, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie eine eigene Terrasse mit Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss stehen ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Balkon und modernisiertem Tageslichtbad zur Verfügung. Besondere Flexibilität bietet das ausgebautе Dachgeschoss mit weiteren ca. 55,7 m<sup>2</sup>, zwei Schlafzimmern und eigenem Duschbad. Dieser Bereich lässt sich hervorragend in das Wohnkonzept der oberen Wohnung integrieren oder je nach Bedarf räumlich separater nutzen.

Insgesamt verfügt das Haus über drei Tageslichtbäder. Parkettböden in den Wohnräumen, massive Holzzimmertüren und ein funktionsfähiger, regelmäßig gewarteter Kaminofen unterstreichen den wohnlichen Charakter.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet fünf Kellerräume inklusive gefliestem Waschaum. Eine Garage, ein großzügiger Carport mit Platz für ein Wohnmobil sowie ein separates Gerätehaus ergänzen das Platzangebot.

Das ca. 803 m<sup>2</sup> große Grundstück mit weitläufigem Garten bietet viel Freiraum und Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung, die 1997 die ursprüngliche Ölheizung ersetzte.

Die Kombination aus zwei Wohnbereichen, dem flexibel nutzbaren Dachgeschoss und dem großzügigen Grundstück macht die Immobilie besonders interessant für Familien und generationenübergreifende Wohnmodelle.



**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## **Ausstattung und Details**

- + **Zöllner Holz-Aluminium-Fenster, 2-fach verglast**
- + **Parkett-, Fliesen- und Teppichböden**
- + **Renovierte Erdgeschosswohnung**
- + **Erdgeschosswohnung mit Terrasse**
- + **Obergeschosswohnung mit Balkon**
- + **Kaminofen in der Erdgeschosswohnung**
- + **Fußbodenheizung in der Obergeschosswohnung**
- + **3 Tageslichtbäder**
- + **Massive Holzzimmertüren**
- + **Vollunterkellert mit 5 Kellerräumen**
- + **Carport für Wohnmobil**
- + **Garage**
- + **Gerätehaus**
- + **Großzügiger Garten mit ca. 803 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## **Alles zum Standort**

Trier-Ehrang/Quint verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Trierer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die Bahnhöfe Trier-Ehrang und Trier-Quint sehr gut.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch Luxemburg und das angrenzende Umland bequem erreichbar. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Insgesamt bietet Trier-Ehrang/Quint eine angenehme Kombination aus Ruhe, Natur, guter Infrastruktur und einer guten Anbindung nach Trier und Luxemburg.

**Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint**

## **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)**