

Trier

# TRIER-TARFORST – detached single-family house with granny flat

Property ID: 25160023

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 726 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## At a glance

Property ID	25160023
Living Space	ca. 192 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 130 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	73.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.10.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## The property



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

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## A first impression

This exceptionally well-maintained, detached single-family home with a separate apartment is located in a quiet and sought-after residential area in the Tarforst district of Trier. The high-quality features, excellent condition, and light-filled architecture give the property a prestigious character – ideal for families, discerning owner-occupiers, or buyers who wish to combine living and working. The main residence offers approximately 140 m<sup>2</sup> of living space and impresses with its well-designed layout, expansive sightlines, and generous windows. The open-plan living and dining area opens onto the large south-facing terrace via sliding doors, seamlessly connecting the indoor and outdoor spaces. A wood-burning stove provides a cozy atmosphere during the winter months. The adjoining conservatory extends the living area year-round and offers a bright retreat with views of the garden. The spacious, solid wood kitchen is functionally designed, has two entrances, and blends harmoniously into the living area. The separate apartment offers approximately 26 m<sup>2</sup> of living space, its own completely independent entrance, and an additional entrance from the main residence. This makes it flexibly suitable for guests, home offices, elderly relatives, or rentals – without requiring structural separation. The features are designed for durability and living comfort. These include underfloor heating in the main residence (radiators in the basement and separate apartment), high-quality stretch ceilings with integrated lighting, predominantly triple-glazed and double-glazed windows, electric roller shutters (some manually operated), and fly screens on key windows such as the kitchen, conservatory, bedrooms, and separate apartment. The property is in immaculate, very well-maintained condition with no deferred maintenance. The outdoor area is designed for relaxation and comfort. The spacious, south-facing wooden terrace extends over more than half of the house's side and offers various seating and lounging areas overlooking the well-kept garden. Two awnings, garden lighting with motion detectors, and two garages are also provided, one of which offers additional storage space for equipment or firewood, for example. The property has been continuously modernized and maintained. A complete list can be found under: Features and Description. The overall impression is harmonious: detached, well-maintained, flooded with light, high-quality fittings, and equipped with state-of-the-art technology. The property is ideally suited for buyers who wish to move in without extensive renovations and value a quiet residential location combined with modern amenities. A rare opportunity of this kind – move-in ready, versatile in its use, and in a condition that clearly stands out from the usual market offerings.

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## Details of amenities

Wohnbereiche & Einliegerwohnung:

- + Einliegerwohnung (mit separatem Eingang, zusätzlich über den Hausflur zugänglich)
- + Wintergarten
- + Kaminofen im Wohnbereich
- + Lichtdurchflutete Räume
- + Große Fensterfronten, Schiebeelemente im Wohn- und Essbereich
- + 3-fach- und 2-fach-verglaste Fenster
- + Teilweise elektrische Rollläden
- + Fliegengitter (Küche, Wintergarten, Schlafzimmer III, Einliegerwohnung)

Innenausstattung & Komfort:

- + Spanndecken mit integrierter Beleuchtung
- + Fußbodenheizung (außer im Kellerbereich und in der Einliegerwohnung – dort Radiatoren)

Außenbereich & Terrasse:

- + Holzterrasse, die über die Hälfte der Hausseite verläuft
- + Gartenleuchten mit Bewegungsmeldern
- + 2 Markisen
- + 2 Garagen

Wichtige Maßnahmen der vergangenen Jahre umfassen unter anderem:

- + In der zum Eingangsbereich gelegenen Garage: Einbau eines neuen zweifach verglasten Fensters im Jahr 2025
- + Austausch der Gasheizung durch eine moderne Buderus-Heizanlage im Jahr 2023
- + Sanierung des Hauptbades, des Bades der Einliegerwohnung und des Gäste-WCs im Jahr 2011
- + Installation hochwertiger Spanndecken zwischen 2015 und 2017
- + Sanierung des Badezimmers im Kellergeschoss um 2015 sowie der Einbau eines Garagentors bei der Einliegerwohnung im Jahr 2015

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## All about the location

Der Trimmelter Hof gehört zu den bevorzugten und ruhigen Wohnlagen im Osten von Trier. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einer sehr guten Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und vielfältige Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Das Einkaufszentrum in Trier-Tarforst ist in etwa zehn Minuten fußläufig erreichbar und bietet unter anderem einen Edeka mit Fleischtheke, Aldi, Bäckerei und Café, DM-Drogeriemarkt, Blumenfachgeschäft, Optiker, Hörakustiker, Apotheke, Ärzte, Physiotherapie, Reisebüro, Banken (Sparkasse und Volksbank) sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Darüber hinaus stehen eine Grundschule, zwei Kindergärten, eine Gehörlosenschule sowie weitere Bildungseinrichtungen im direkten Umfeld zur Verfügung.

Für sportliche Aktivitäten bietet der Stadtteil ein breit gefächertes Angebot. Der FSV Tarforst verfügt über zahlreiche Sportarten, ein Fitnesscenter sowie ein angeschlossenes Restaurant. Zusätzlich besteht Anschluss an den Trimmelter Sportverein. In der näheren Umgebung befinden sich zudem traditionsreiche Gastronomiebetriebe wie die Weinstube Gehlen und das Gasthaus Wollscheid.

Die Busanbindung ist regelmäßig und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und umliegender Ortsteile, wodurch die Lage auch für Pendler attraktiv ist. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung, was insbesondere für anspruchsvolle Bewohner ein entscheidender Vorteil ist.

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25160023 - 54296 Trier

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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