

Trier – Trier-Nord

## Un oasis urbano escondido con encanto: casa unifamiliar reformada con cariño

**Número de propiedad: 25160019**



**PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## De un vistazo

Número de propiedad	25160019	Precio de compra	445.000 EUR
Superficie habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2015
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1904	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

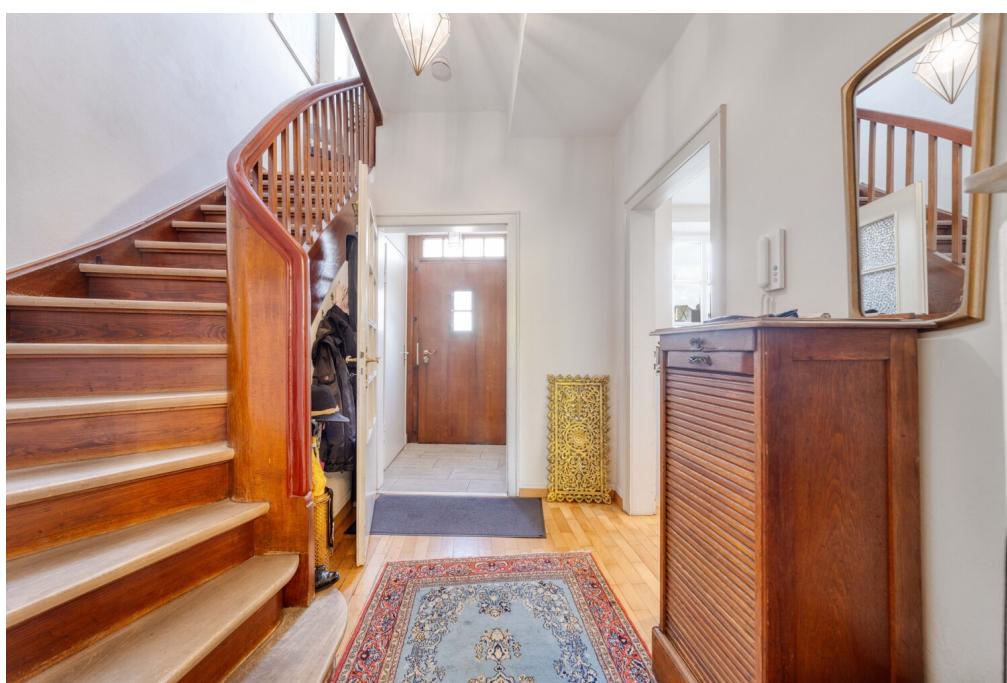
Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	249.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.10.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Una primera impresión

Esta excepcional casa unifamiliar, construida originalmente en 1904 y ampliada en 1938, combina el carácter histórico con la comodidad de una vida moderna. Tras la fachada se esconde un verdadero tesoro: un amplio y apartado jardín, verde, tranquilo y en pleno corazón de la ciudad. Un oasis privado que se siente como un pequeño mundo propio, aislado del bullicio de la vida cotidiana. La propiedad se sometió a una profunda modernización en 2015, que incluyó la instalación del tejado, la electricidad, la fontanería y la calefacción, así como el aislamiento térmico, la construcción de pladur, el enlucido y la pintura. Los propietarios pusieron gran énfasis en preservar el encanto nostálgico de la casa. Por ejemplo, algunas ventanas conservan su acristalamiento simple original, un detalle que conserva su carácter auténtico. En el interior, encontrará habitaciones amplias y luminosas con techos altos, hermosos suelos de parqué, puertas de madera pintadas de blanco y una escalera de madera original. Las ventanas abatibles de suelo a techo y las características contraventanas que se abren hacia el exterior realzan aún más el carácter único de esta propiedad de época. La planta baja le da la bienvenida con un pequeño vestíbulo, un aseo de invitados y una cocina. El comedor contiguo, con acceso directo a la terraza de baldosas blancas y al jardín cuidadosamente cuidado, constituye el corazón de la casa. En la primera planta, encontrará un amplio salón con acceso a un balcón, un dormitorio y un moderno baño con bañera. Un piso más arriba, en el ático, se encuentran dos dormitorios más, uno de los cuales actualmente se utiliza como despacho, así como un luminoso baño con ducha a ras de suelo. El ático es accesible por una escalera fija y ofrece potencial de conversión. Instalando una buhardilla, podría crear un impresionante estudio o un luminoso refugio con hermosas vistas. En el sótano, además de la calefacción y el lavadero, hay un lavadero y un antiguo búnker. El amplio y apartado jardín es un punto culminante, ofreciendo una paz y privacidad poco común en el corazón de la ciudad. Aquí podrá desconectar de la rutina y disfrutar del aire libre, ya sea relajándose, trabajando en el jardín o pasando tiempo con amigos en la terraza. La ubicación ofrece distancias cortas al centro de la ciudad y excelentes conexiones con Luxemburgo: ideal para aquellos que desean combinar la vida central con paz y naturaleza.

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Detalles de los servicios

- + 5 Zimmer / 3 Schlafzimmer
  - + großzügige Räume
  - + hohe Decken
  - + weiß lackierte Holztüren
  - + Parkettboden
  - + teilweise raumhohe Sprossenfenster (Wohn- und Esszimmer)
  - + weiß geflieste, teilweise überdachte Terrasse
  - + charakteristische, nach außen aufklappbare Ausstellläden
  - + original erhaltene Holztreppe mit Charme
  - + modernes Wannenbad im 1. OG
  - + modernes Tageslichtbad mit Dusche im 2. OG
- Modernisierung 2015:
- + Dachdeckerarbeiten: Einbau von Dachentlüfter, Dachreperatur, Abdichtung Fallrohr
  - + Wärmedämarbeiten
  - + Elektroinstallation
  - + Sanitär- und Heizungsinstallation (inkl. Heizleitungen)
  - + Trockenbauarbeiten sowie Putz- und Malerarbeiten

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Todo sobre la ubicación

Im lebendigen Stadtteil Trier-Nord vereinen sich urbanes Flair und familienfreundliche Atmosphäre auf besondere Weise. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, während moderne Wohnprojekte und kontinuierliche Verbesserungen der Infrastruktur den Alltag erleichtern. Trier-Nord bietet eine stabile Sicherheitslage und eine vielfältige Nachbarschaft – ein idealer Ort, um als Familie Wurzeln zu schlagen und gemeinsam zu wachsen.

Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Grundschulen wie die St. Martin und Ausonius-Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten liegen zwischen drei und zehn Minuten zu Fuß entfernt und gewährleisten eine optimale Betreuung und Förderung der Jüngsten. Ergänzt wird dies durch weiterführende Schulen und das Bildungsinstitut der Barmherzigen Brüder, die eine hervorragende schulische Laufbahn ermöglichen. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Krankenhäusern, Fachärzten und Apotheken in einem Radius von fünf bis zwölf Minuten zu Fuß bestens gewährleistet, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt.

Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und Erholung an der frischen Luft. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstationen „Trier, Zurlaubener Ufer“ und „Remigiusstraße“ in nur zwei Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Trier-Pallien in acht Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Trier-Nord zu einem besonders attraktiven Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen.

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier  
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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