

#### **Trier – Trier-Nord**

# Verborgene Stadtoase mit Charme – liebevoll renoviertes Einfamilienhaus

Número de propiedad: 25160019



PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121  $\mathrm{m}^2$  • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330  $\mathrm{m}^2$ 



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



### De un vistazo

Número de propiedad	25160019
Superficie habitable	ca. 121 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1904

Precio de compra	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



### Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético
249.30 kWh/m²a
Н
2007





































### Una primera impresión

Dieses besondere Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1904 erbaut und 1938 erweitert, verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Hinter der Fassade verbirgt sich ein wahrer Schatz: ein weitläufiger, uneinsehbarer Garten – grün, still und mitten in der Stadt. Eine private Oase, die sich wie eine eigene kleine Welt anfühlt – abgeschirmt vom Trubel und Lärm des Alltags.

Die Immobilie wurde 2015 in vielen Bereichen modernisiert, darunter Dach-, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Wärmedämmung, Trockenbau sowie Putz- und Malerarbeiten. Die Eigentümer legten dabei großen Wert darauf, den nostalgischen Charme des Hauses zu bewahren. So blieb an einigen Fenstern bewusst die originale Einfachverglasung erhalten – ein liebevolles Detail, das dem Haus seine authentische Seele lässt.

Im Inneren erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken, schönem Parkettboden, weiß lackierten Holztüren und einer original erhaltenen Holztreppe. Teilweise raumhohe Sprossenfenster und charakteristische, nach außen öffnende Ausstellläden unterstreichen den einzigartigen Altbaucharakter.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem kleinen Windfang, einem Gäste-WC und einer Küche. Das angrenzende Esszimmer mit direktem Zugang zur weiß gefliesten Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Eine Etage höher, im Dachgeschoss, liegen zwei weitere Schlafzimmer – eines davon wird derzeit als Büro genutzt – sowie ein helles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche.

Der Dachboden ist über eine feste Treppe erreichbar und bietet Ausbaupotenzial. Mit dem Einbau einer Gaube ließe sich hier ein traumhaftes Studio oder ein heller Rückzugsort mit schöner Aussicht gestalten. Im Kellergeschoss finden sich neben dem Heizungs- und Technikraum auch eine Waschküche und ein ehemaliger Bunker.

Besonders hervorzuheben ist der große, blickgeschützte Garten, der mitten in der Stadt



ein seltenes Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet. Hier kann man den Alltag hinter sich lassen und die Zeit im Grünen genießen – sei es beim Entspannen, Gärtnern oder mit Freunden auf der Terrasse.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege in die Innenstadt und eine hervorragende Anbindung nach Luxemburg – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe und Natur verbinden möchten.



#### 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



#### 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.



#### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



### 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com