

Trier

TRIER-TARFORST – casa unifamiliar independiente con apartamento anexo

Número de propiedad: 25160023

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m²

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

- 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: 25160023 - 54296 Trier

De un vistazo

Número de propiedad	25160023
Superficie habitable	ca. 192 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 130 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.10.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



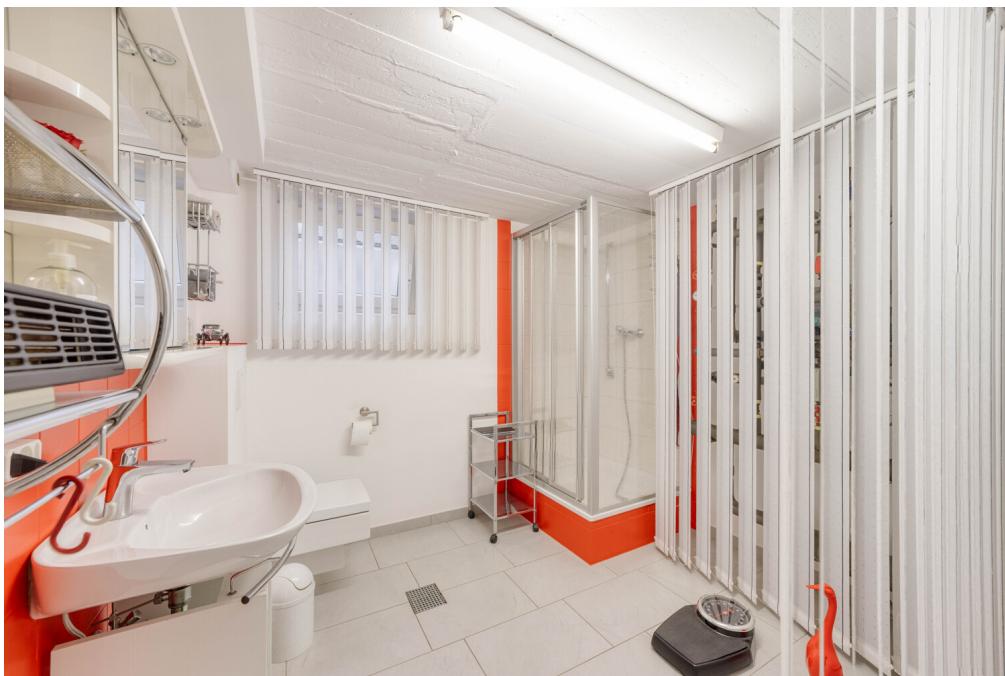
Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



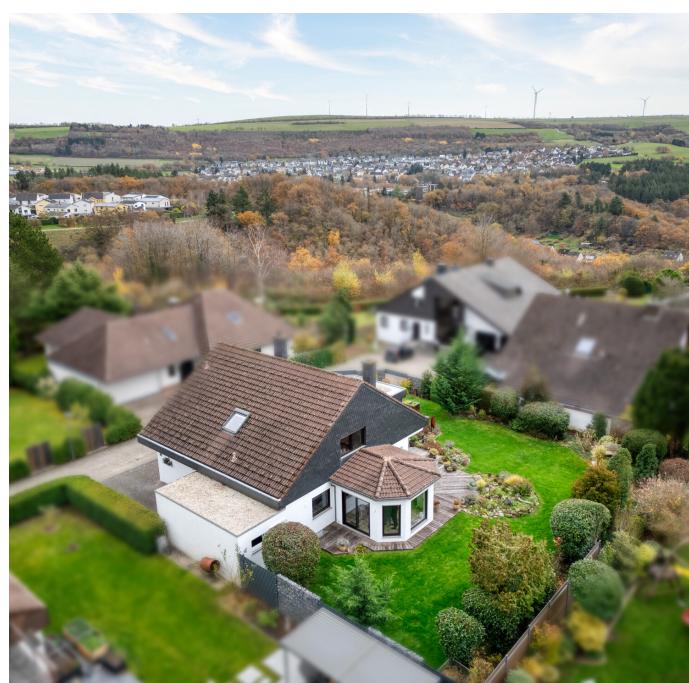
Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

The left side of the image shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying property brochures. The right side shows a woman in a business suit holding a clipboard, standing next to a man and a young girl, all smiling. They appear to be in front of a house.

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

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, excepcionalmente bien mantenida y con apartamento independiente, se encuentra en una tranquila y codiciada zona residencial del distrito de Tarforst, en Tréveris. Sus acabados de alta calidad, su excelente estado de conservación y su luminosa arquitectura le confieren un carácter prestigioso, ideal para familias, propietarios exigentes o compradores que deseen combinar vida y trabajo. La vivienda principal ofrece aproximadamente 140 m² de espacio habitable e impresiona por su cuidada distribución, amplias vistas y amplios ventanales. El salón-comedor de planta abierta se abre a la gran terraza orientada al sur mediante puertas correderas, conectando a la perfección los espacios interiores y exteriores. Una estufa de leña crea un ambiente acogedor durante los meses de invierno. El invernadero contiguo amplía la sala de estar durante todo el año y ofrece un luminoso rincón con vistas al jardín. La espaciosa cocina de madera maciza, de diseño funcional, cuenta con dos entradas y se integra armoniosamente con la sala de estar. El apartamento independiente ofrece aproximadamente 26 m² de espacio habitable, entrada independiente y una entrada adicional desde la vivienda principal. Esto lo hace ideal para invitados, oficinas en casa, familiares mayores o alquileres, sin necesidad de separación estructural. Sus características están diseñadas para garantizar la durabilidad y el confort. Entre ellas se incluyen calefacción por suelo radiante en la vivienda principal (radiadores en el sótano y en el apartamento independiente), techos tensados de alta calidad con iluminación integrada, ventanas predominantemente de triple y doble acristalamiento, persianas eléctricas (algunas manuales) y mosquiteras en ventanas clave, como las de la cocina, el invernadero, los dormitorios y el apartamento independiente. La propiedad se encuentra en un estado impecable y muy bien mantenido, sin necesidad de mantenimiento. La zona exterior está diseñada para el relax y la comodidad. La espaciosa terraza de madera orientada al sur se extiende por más de la mitad de la casa y ofrece varias zonas de estar y descanso con vistas al cuidado jardín. También dispone de dos toldos, iluminación de jardín con detectores de movimiento y dos garajes, uno de los cuales ofrece espacio adicional para guardar equipos o leña, por ejemplo. La propiedad se ha modernizado y mantenido continuamente. Puede encontrar una lista completa en: Características y descripción. La impresión general es armoniosa: independiente, bien mantenida, luminosa, con acabados de alta calidad y equipada con tecnología de vanguardia. La propiedad es ideal para compradores que deseen mudarse sin grandes reformas y que valoren una ubicación residencial tranquila con comodidades modernas. Una oportunidad única: lista para entrar a vivir, versátil y en un estado que destaca claramente entre las ofertas habituales del mercado.

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

Detalles de los servicios

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 Hauseite 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

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.90 kWh/(m²*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



VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25160023 - 54296 Trier

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