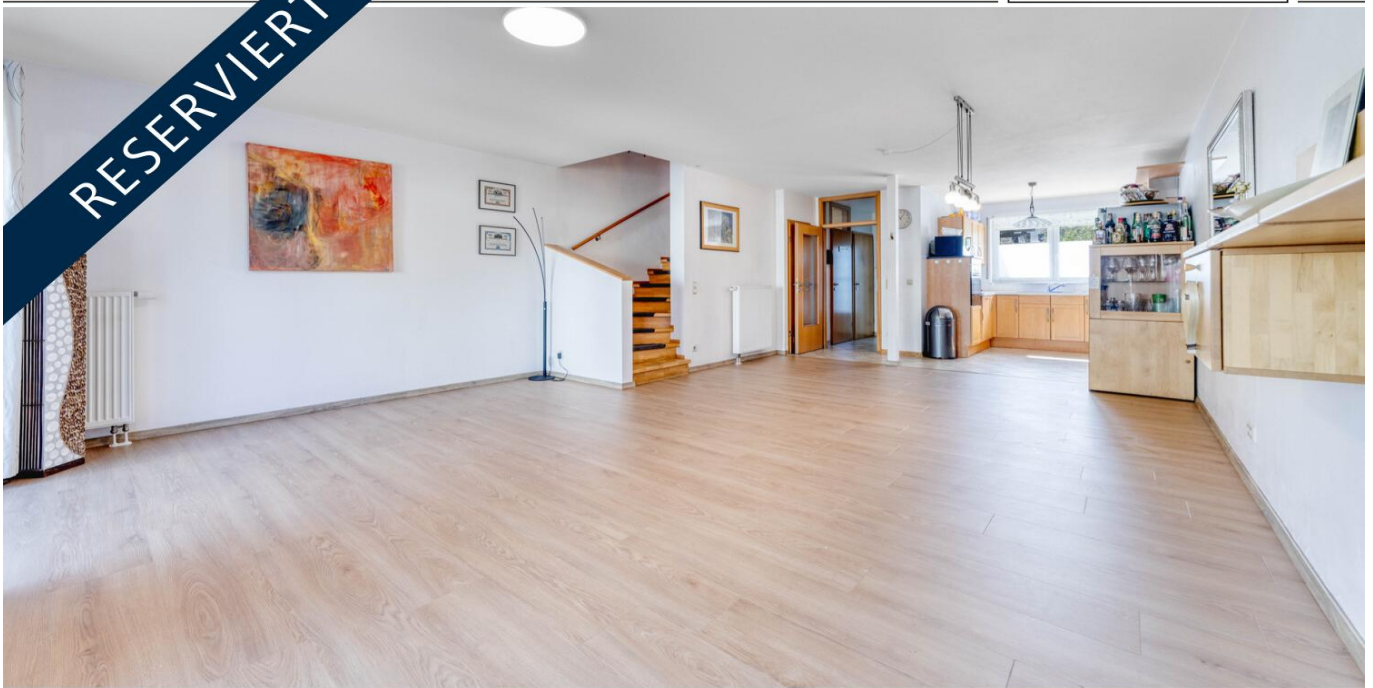


Trier

TRÈS : Maison individuelle avec jardin, terrasse sur le toit et abri voiture

CODE DU BIEN: 25160005

RESERVIERT

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 181 m²

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25160005	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 139 m²	Type de bien	Maison en bande centrale
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2002		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	34.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

Une première impression

L'agence Von Poll Immobilien Trier a le plaisir de vous présenter cette charmante maison mitoyenne située dans un quartier résidentiel prisé. Construite en 2002, cette propriété offre un agencement idéal pour une famille, une surface habitable d'environ 139 m² et un terrain d'environ 181 m² – parfait pour les couples ou les familles recherchant une maison avec un fort potentiel de personnalisation. Le spacieux séjour/salle à manger du rez-de-chaussée offre une agréable sensation d'espace. Le sol a été entièrement refait en 2025, conférant à cet espace une atmosphère moderne et soignée. La cuisine ouverte, équipée d'appareils Bosch, se prolonge harmonieusement vers le séjour. Un cellier attenant offre un espace de rangement supplémentaire et un confort optimal. Le rez-de-chaussée se distingue notamment par sa terrasse couverte avec baies vitrées, offrant une vue sur le jardin bien entretenu. On peut ainsi profiter de l'extérieur par tous les temps. Un abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire pratique. Au premier étage, vous trouverez deux chambres lumineuses avec parquet mosaïque, une salle de douche et un autre cellier. Au deuxième étage, une pièce spacieuse donne accès à une terrasse ensoleillée sur le toit. Cet espace offre un refuge charmant, idéal comme chambre, bureau, chambre d'amis ou havre de paix personnel. Une salle de bains avec baignoire et un cellier intégré complètent cet espace de vie confortable. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz avec production d'eau chaude intégrée. Un chauffage au sol dans la salle de douche du premier étage garantit un confort optimal. Des fenêtres en PVC double vitrage de haute qualité assurent une excellente isolation thermique et des pièces lumineuses et accueillantes. Classée A en termes d'efficacité énergétique, la maison affiche une consommation d'énergie remarquablement basse. Un abri voiture attenant à la maison permet de garer votre véhicule à l'abri. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information et serions ravis d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

Détails des commodités

- + **Fußbodenheizung im Duschbad**
- + **Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung**
- + **weiße Kunststoff-Isolierglasfenster**
- + **überdachte Terrasse aus Glaselementen**
- + **Dachterrasse mit Weitblick**
- + **Gartenhaus**
- + **Carport**
- + **Bodenbelege: EG - Laminat, Fliesen**
- 1. OG und 2. OG - Mosaikparkett, Fliesen**

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

Tout sur l'emplacement

Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Innenstadt und zum Verteilerkreis Nord aus. Es bestehen optimale Verkehrsanbindungen an die A602 in Richtung Koblenz sowie an die A64 nach Luxemburg.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Aldi, Rewe, Ratio etc., Fachhändler wie Baumarkt, Möbelmarkt, Gartencenter, Kunstbedarf). Ebenso sind abwechslungsreiche sportliche Aktivitäten möglich. In direkter Nähe befinden sich das Moselstadion, mehrere Sportstudios, ein Bowlingcenter. Für kulturelle Veranstaltungen bietet die nahegelegene Arena Trier ein vielfältiges Programm und ist bequem fußläufig erreichbar. Zudem gibt es einen öffentlichen Spielplatz nur 50 Meter vom Haus entfernt sowie das Nordbad, das in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist.

Der öffentliche Personennahverkehr ist sehr gut über die Haltestellen „An der Feldport“ und „Hochwaldstraße“ angebunden. Die Haltestelle „An der Feldport“ wird nicht nur vom Stadtbus sondern auch vom Regionalbus bedient. Somit ist eine sehr gute Anbindungen an die Innenstadt Trier, zum Hauptbahnhof Trier als auch in die Region Trier gegeben.

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 25160005 - 54292 Trier

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: trier@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com