Trier – Trier-Nord

Oasis urbaine cachée pleine de charme – maison individuelle rénovée avec amour

CODE DU BIEN: 25160019

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 121 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 330 m^2

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

- 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: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25160019
Surface habitable	ca. 121 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1904

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

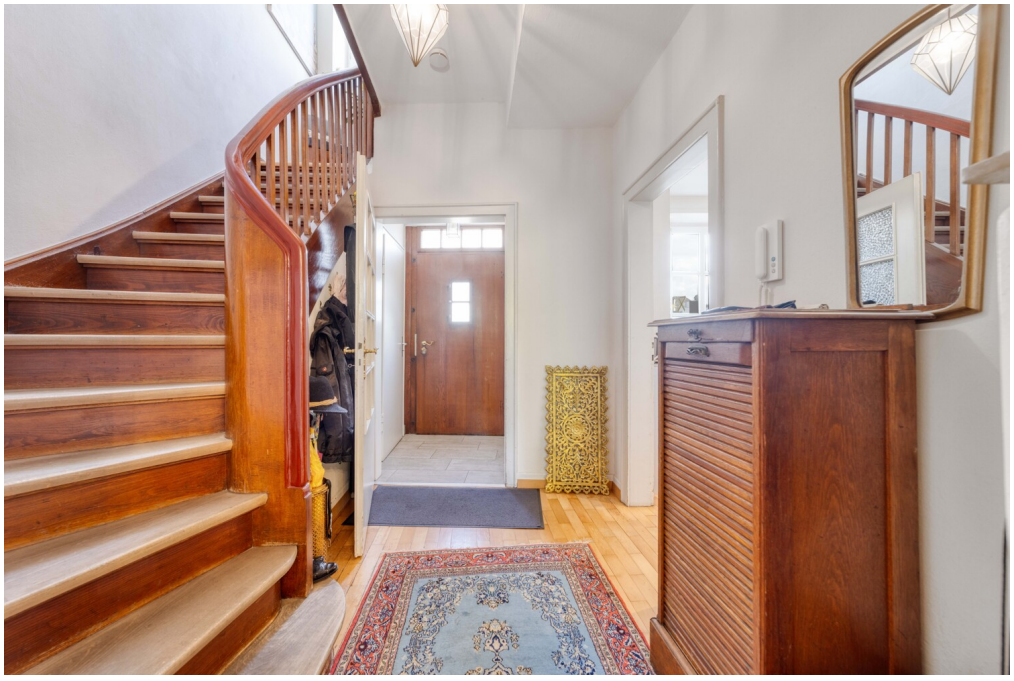
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	249.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Une première impression

Cette maison individuelle d'exception, construite en 1904 et agrandie en 1938, allie charme historique et confort moderne. Derrière sa façade se cache un véritable trésor : un jardin spacieux et intime, verdoyant et paisible, en plein cœur de la ville. Une oasis privée, un havre de paix à l'abri du tumulte quotidien. La propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2015, incluant la toiture, l'électricité, la plomberie et le chauffage, ainsi que l'isolation thermique, les cloisons sèches, les enduits et les peintures. Les propriétaires ont tenu à préserver le charme d'antan de la maison. Par exemple, certaines fenêtres ont conservé leur simple vitrage d'origine, un détail soigné qui lui permet de conserver son authenticité. À l'intérieur, vous découvrirez des pièces lumineuses et spacieuses, avec de hauts plafonds, un magnifique parquet, des portes en bois peintes en blanc et un escalier en bois d'origine. Des fenêtres à guillotine, partiellement du sol au plafond, et des volets caractéristiques s'ouvrant vers l'extérieur soulignent encore davantage le caractère unique de cette demeure d'époque. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un petit vestibule, des toilettes invités et une cuisine. La salle à manger attenante, avec accès direct à la terrasse carrelée de blanc et au jardin paysager, constitue le cœur de la maison. Au premier étage, vous trouverez un salon spacieux donnant sur un balcon, une chambre et une salle de bains moderne avec baignoire. Au dernier étage, sous les combles, se trouvent deux autres chambres – dont une actuellement aménagée en bureau – ainsi qu'une salle de bains lumineuse avec douche à l'italienne. Accessible par un escalier fixe, les combles offrent un potentiel d'aménagement. L'installation d'une lucarne permettrait de créer un studio exceptionnel ou un refuge lumineux avec une vue imprenable. Au sous-sol, outre la chaufferie et la buanderie, se trouvent une pièce de rangement et un ancien bunker. Le grand jardin clos est un atout majeur, offrant une tranquillité et une intimité rares en plein cœur de la ville. Ici, vous pourrez vous déconnecter du quotidien et profiter du plein air – pour vous détendre, jardiner ou passer un moment convivial entre amis sur la terrasse. Son emplacement permet de rejoindre rapidement le centre-ville et offre d'excellentes liaisons avec le Luxembourg – idéal pour ceux qui souhaitent allier vie centrale, calme et nature.

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Détails des commodités

+ 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

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Plus d'informations

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 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

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: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

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