

Trier – Trier-Nord

Verborgene Stadtoase mit Charme – liebevoll renoviertes Einfamilienhaus

CODE DU BIEN: 25160019



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 330 m²



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



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 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine, Balcon



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	Н
Année de construction selon le certificat énergétique	2007





































Une première impression

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.



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



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.



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 It. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



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