

Trier

TRÈS-TARFORST – Maison individuelle avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25160023

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 726 m²

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 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: 25160023 - 54296 Trier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25160023	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 192 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 130 m ²
Année de construction	1981	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Consommation finale d'énergie	73.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



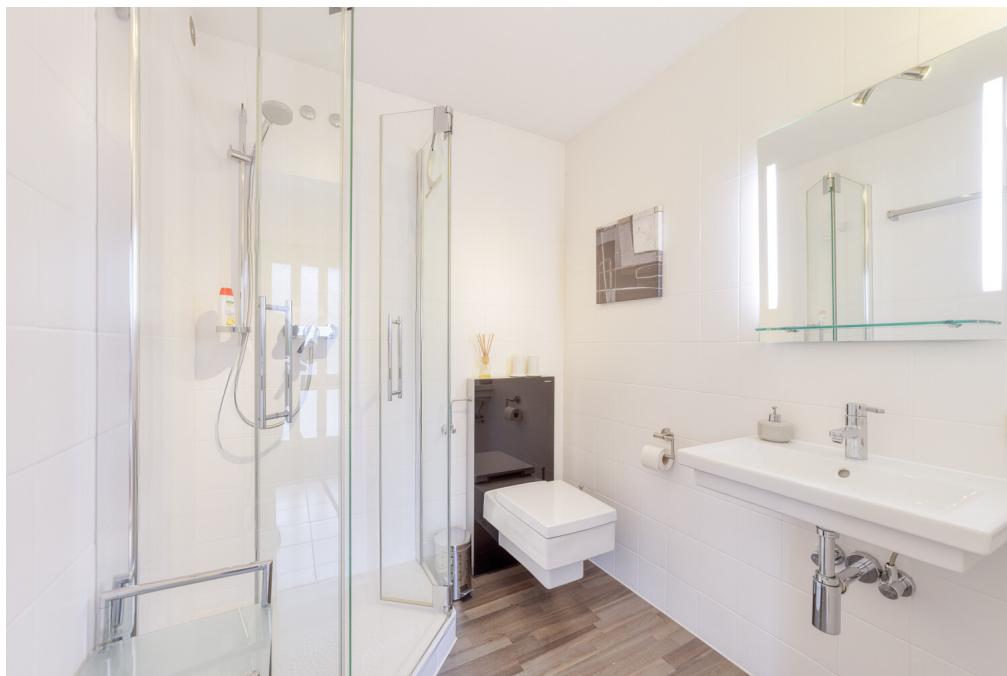
CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



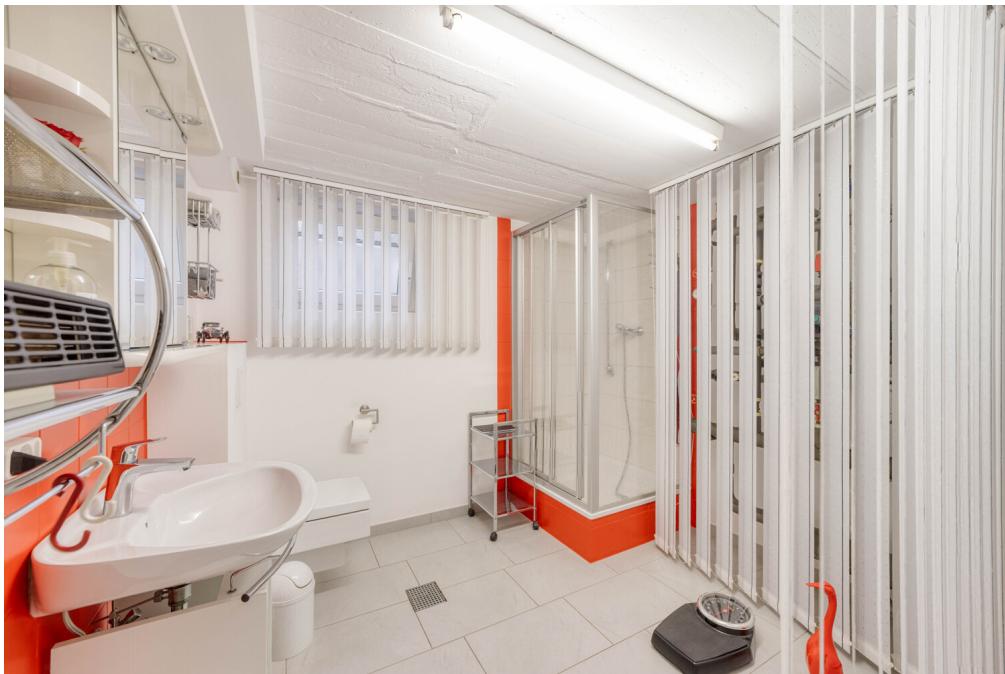
CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



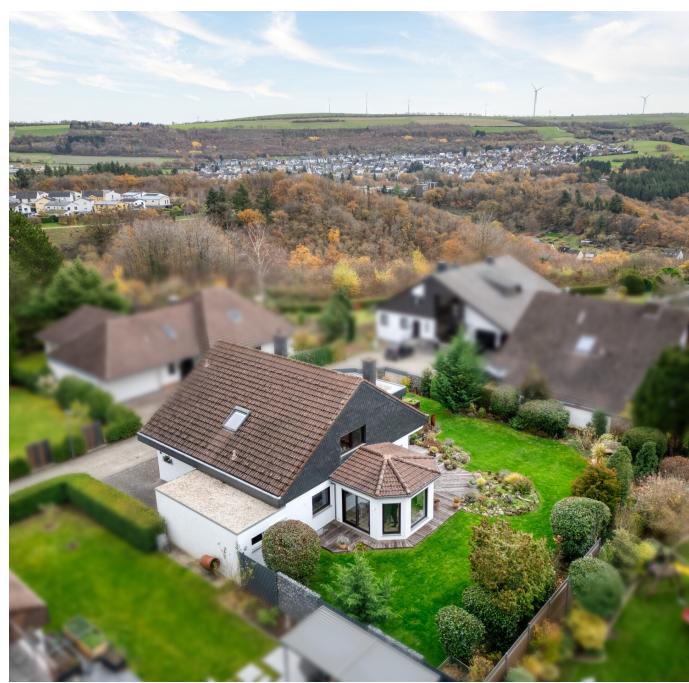
CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

La propriété



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 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

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

Une première impression

Cette maison individuelle exceptionnellement bien entretenue, avec appartement indépendant, est située dans un quartier résidentiel calme et recherché du district de Tarforst à Trèves. Ses prestations haut de gamme, son excellent état et son architecture lumineuse lui confèrent un cachet prestigieux, idéal pour les familles, les propriétaires occupants exigeants ou les acquéreurs souhaitant allier vie professionnelle et vie personnelle. La maison principale offre environ 140 m² de surface habitable et séduit par son agencement bien pensé, ses perspectives dégagées et ses grandes fenêtres. Le séjour/salle à manger ouvert s'ouvre sur une vaste terrasse exposée plein sud par des baies vitrées coulissantes, créant une transition harmonieuse entre intérieur et extérieur. Un poêle à bois assure une ambiance chaleureuse en hiver. La véranda attenante prolonge l'espace de vie toute l'année et offre un havre de paix lumineux avec vue sur le jardin. La cuisine spacieuse en bois massif, fonctionnelle et dotée de deux entrées, s'intègre harmonieusement au séjour. L'appartement indépendant offre environ 26 m² de surface habitable, sa propre entrée indépendante et une entrée supplémentaire depuis la maison principale. Cette maison se prête parfaitement à l'accueil d'invités, au télétravail, à l'hébergement de personnes âgées ou à la location, sans nécessiter de travaux de séparation structurelle. Ses caractéristiques sont pensées pour la durabilité et le confort de vie. On y trouve notamment un chauffage au sol dans la résidence principale (radiateurs au sous-sol et dans l'appartement indépendant), des plafonds tendus de haute qualité avec éclairage intégré, des fenêtres majoritairement à triple et double vitrage, des volets roulants électriques (certains à commande manuelle) et des moustiquaires aux principales fenêtres, comme celles de la cuisine, de la véranda, des chambres et de l'appartement indépendant. La propriété est en parfait état, très bien entretenue et ne présente aucun travaux à prévoir. L'espace extérieur est conçu pour la détente et le confort. La spacieuse terrasse en bois, exposée plein sud, s'étend sur plus de la moitié de la façade de la maison et offre divers espaces de détente donnant sur un jardin soigné. Deux auvents, un éclairage de jardin avec détecteurs de mouvement et deux garages sont également fournis, dont l'un offre un espace de rangement supplémentaire pour du matériel ou du bois de chauffage, par exemple. La propriété a fait l'objet d'une modernisation et d'un entretien constants. Une liste complète est disponible dans la section « Caractéristiques et description ». L'impression générale est harmonieuse : maison individuelle, bien entretenue, baignée de lumière, finitions haut de gamme et équipée d'une technologie de pointe. Ce bien est idéal pour les acquéreurs souhaitant emménager sans travaux importants et appréciant le calme d'un quartier résidentiel et le confort moderne. Une opportunité rare : prête à emménager, polyvalente et dans un état qui se distingue nettement des biens habituellement proposés sur le



VON POLL
REAL ESTATE

marché.

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

Détails des commodités

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 im Jahr 2015 sowie der Einbau eines Garagentors bei der Einliegerwohnung im Jahr 2015

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 Trier

Plus d'informations

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

CODE DU BIEN: 25160023 - 54296 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