

Trier

TRIER-TARFORST – freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25160023



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 192 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 726 m²

??????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ??? ??????

???????? ?????????	25160023
???????????	ca. 192 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	6
????????????? ???	5
???????????	
???????????	3
????? ?????????????	1981
?????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	695.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 130 m²
??????	
???????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	73.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.10.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ???????????	B
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

???????? ???????? : 25160023 - 54296 Trier

?? ????????



???????? ???????? : 25160023 - 54296 Trier

?? ????????



???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ????????



???????? ??????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ?????????



???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ?????????



???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ?????????



???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ?????????



??????? ???????? : 25160023 - 54296 Trier

?? ????????



???????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

??? ?????? ?????????

Dieses außergewöhnlich gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Trierer Stadtteil Tarforst. Die hochwertige Ausstattung, der hervorragende Pflegezustand sowie die lichtdurchflutete Architektur verleihen der Immobilie einen repräsentativen Charakter – ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Die Hauptwohnung umfasst etwa 140 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, weite Sichtachsen und großzügige Fensterfronten. Der offene Wohn- und Essbereich öffnet sich über Schiebeelemente zur großen Südterrasse, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden. Für eine angenehme Atmosphäre in den Wintermonaten sorgt ein Kaminofen. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich zu jeder Jahreszeit und bietet einen hellen Rückzugsort mit Blick in den Garten. Die geräumige Massivholzküche ist funktional geschnitten, verfügt über zwei Zugänge und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Die Einliegerwohnung verfügt über rund 26 m² Wohnfläche, einen eigenen, vollständig separaten Zugang sowie einen zusätzlichen Zugang von der Hauptwohnung aus. Dadurch eignet sie sich flexibel für Gäste, Homeoffice, ältere Angehörige oder eine Vermietung – ohne baulich getrennt sein zu müssen.

Die Ausstattung ist auf Langlebigkeit und Wohnkomfort ausgelegt. Dazu gehören unter anderem Fußbodenheizung in der Hauptwohnung (Keller und Einliegerwohnung mit Radiatoren), hochwertige Spanndecken mit integrierter Beleuchtung, überwiegend dreifach- sowie zweifachverglaste Fenster, elektrische Rollläden (teilweise manuell) sowie Fliegengitter an relevanten Fenstern wie Küche, Wintergarten, Schlafzimmer und Einliegerwohnung. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem einwandfreien, sehr gepflegten Zustand ohne Renovierungsstau.

Der Außenbereich ist auf Erholung und Komfort ausgelegt. Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Holzterrasse verläuft über mehr als die Hälfte der Hausseite und bietet verschiedene Sitz- und Aufenthaltsbereiche mit Ausrichtung in den gepflegten Garten. Ergänzend stehen zwei Markisen, Gartenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern sowie zwei Garagen zur Verfügung, wovon eine zusätzliche Abstellfläche beispielsweise für Geräte oder Kaminholz bietet.

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und instand gehalten. Eine Auflistung finden Sie unter: Ausstattung und Beschreibung.

Das Gesamtbild ist stimmig: freistehend, gepflegt, lichtdurchflutet, hochwertig ausgestattet und technisch auf aktuellem Stand. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ohne umfangreiche Renovierungen einziehen möchten und Wert auf eine ruhige Wohnlage in Verbindung mit moderner Ausstattung legen.

Ein seltenes Angebot in dieser Form – bezugsfertig, vielseitig nutzbar und in einem Zustand, der sich deutlich vom üblichen Marktangebot abhebt.

??????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

???????????????? ???? ?????????

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 Hausseite 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

??????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25160023 - 54296 Trier

????? ?????????????

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

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

???????? ??????????: 25160023 - 54296 Trier

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: trier@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com