

Trier

# TRIER: Családi ház kerttel, tetoterasszal és kocsibeállóval

VP azonosító: 25160005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 181 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Áttekintés

VP azonosító	25160005	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 139 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2002	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	34.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier

## Az ingatlan

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](http://www.von-poll.com/trier)

**VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier**

## Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Trier örömmel mutatja be ezt a bájos sorházat egy kívánatos lakóövezetben. A 2002-ben épült ingatlan családbarát elrendezéssel, körülbelül 139 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 181 m<sup>2</sup>-es telekkel büszkélkedhet – ideális párok vagy családok számára, akik egyedi igényekre szabható otthont keresnek. A földszinten található tágas nappali és étkező kellemes térérzetet biztosít. A padlóburkolatot 2025-ben teljesen felújították, így a helyiség modern és jól karbantartott hangulatot kölcsönözve. A nyitott konyha zökkenőmentesen kapcsolódik a nappalihoz, és Bosch gépekkel van felszerelve. A mellette lévő tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít és kényelmet biztosít. A földszint különlegessége a fedett, üvegezett terasz, ahonnan kilátás nyílik a gondozott kertre. Itt a kültéri tér szinte bármilyen időben élvezhető. A kerti fészer további praktikus tárolási lehetőséget biztosít. Az első emeleten két világos, mozaikparkettás hálószoba, egy zuhanyzó és egy másik praktikus tárolóhelyiség található. A második emeleten egy további, tágas szoba található, ahonnan a napsütötte tetoteraszra lehet kijutni. Ez a rész bájos menedéket kínál – ideális hálószobának, dolgozószobának, vendégszobának vagy személyes szentélynek. A kádás fürdőszoba és egy beépített tárolóhelyiség teszi teljessé a kényelmes lakóteret ezen az emeleten. A fűtést gáz központi fűtés biztosítja beépített melegvíz-ellátással. Az első emeleti zuhanyzóban padlófűtés biztosítja a fokozott kényelmet. A kiváló minőségű, dupla üvegezésű PVC ablakok kiváló energiahatékonyságot és világos, hívogató helyiségeket garantálnak. Az ingatlan A energiahatékonysági osztályba tartozik, ami lenyűgözően alacsony energiafogyasztással büszkélkedhet. A házhoz közvetlenül kapcsolódó gépkocsibeálló fedett parkolást biztosít járműve számára. Várjuk érdeklődését, és örömmel szervezünk személyes megtekintést.

**VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier**

## **Részletes felszereltség**

- + **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**

**VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**VP azonosító: 25160005 - 54292 Trier**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Mark Welsch**

---

**Jakobstraße 6, 54290 Trier**

**Tel.: +49 651 - 99 18 804 0**

**E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**