

Trier – Trier-Nord

## Rejtett városi oázis bájjal – szeretettel felújított családi ház

VP azonosító: 25160019



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

VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 330 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

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

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25160019               |
| Hasznos lakótér | ca. 121 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 5                      |
| Hálósobák       | 3                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1904                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 445.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2015                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Korszerusített                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély          |

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

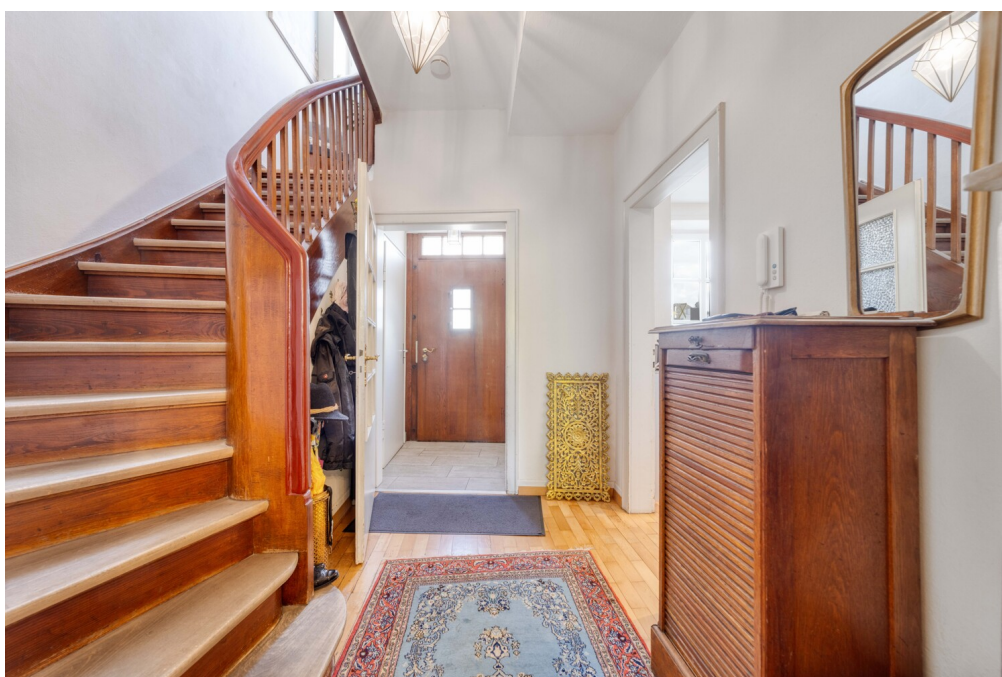
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 249.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                       |

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## 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: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Az első benyomás

Ez a kivételes családi ház, amelyet eredetileg 1904-ben építettek, majd 1938-ban bővítettek, ötvözi a történelmi jelleget a modern lakhatási kényelemmel. A homlokzat mögött egy igazi kincs rejlik: egy tágas, félreese kert – zöld, békés, és közvetlenül a város szívében. Egy privát oázis, amely saját kis világnak tunik – védve a mindennapi élet nyüzsgésétől. Az ingatlan 2015-ben átfogó modernizáción esett át, beleértve a tetőt, az elektromos, vízvezeték- és fűtésrendszert, valamint a hőszigetelést, a gipszkartonozást, a vakolást és festést. A tulajdonosok nagy hangsúlyt fektettek a ház nosztalgikus bájának megőrzésére. Például egyes ablakok megtartották eredeti egyrétegu üvegezésüket – ez egy szeretetteljes részlet, amely lehetővé teszi a ház számára, hogy megőrizze autentikus jellegét. Belül nagyméretű, világos szobákat talál magas belmagassággal, gyönyörű parkettával, fehérre festett faajtókkal és eredeti falépcsővel. A részben padlótól a mennyezetig érő tokos ablakok és a jellegzetes kifelé nyíló zsalugáterek tovább hangsúlyozzák a korabeli ingatlan egyedi jellegét. A földszinten egy kis elosztó, egy vendég WC és egy konyha fogadja Önt. A ház szívében a hozzá tartozó étkező alkotja, ahonnan közvetlenül elérhető a fehér csempés terasz és a szépen parkosított kert. Az első emeleten egy tágas nappali található erkéllyel, egy hálószoba és egy modern fürdőszoba káddal. Egy emelettel feljebb, a tetőtérben további két hálószoba található – az egyik jelenleg irodaként működik –, valamint egy világos fürdőszoba zuhanyzóval. A tetőtér egy fix lépcsőn közelíthető meg, és átalakítási lehetőséget kínál. Egy tetőtéri ablak beépítésével lenyugózó stúdiót vagy világos, gyönyörű kilátással rendelkező pihenőhelyet alakíthat ki. Az alagsorban a fűtés és a háztartási helyiség mellett mosókonyha és egy korábbi bunker is található. A nagy, félreese kert különösen vonzó, amely ritka nyugalmat és magánéletet kínál a város szívében. Itt maga mögött hagyhatja a mindennapokat, és élvezheti a szabadban töltött időt – legyen szó pihenésről, kertészkedésről vagy a barátokkal töltött időről a teraszon. A helyszín rövid távolságra van a városközponttól, és kiváló közlekedési kapcsolatokat kínál Luxemburggal – ideális azok számára, akik a központi életet a nyugalommal és a természettel szeretnék ötvözni.

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

## 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)