

Trier – Trier-Nord

Rejtett városi oázis bájjal – szeretettel felújított családi ház

VP azonosító: 25160019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 330 m²

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

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

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Áttekintés

VP azonosító	25160019	Vételár	445.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 121 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2015
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1904	Hasznos terület	ca. 60 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

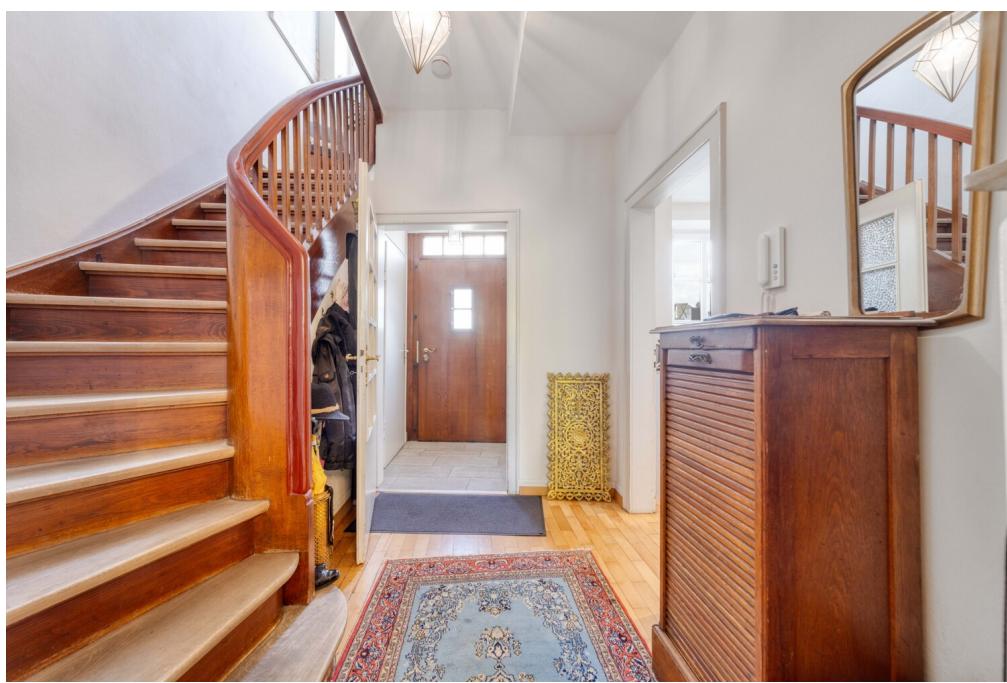
VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	249.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Az ingatlan



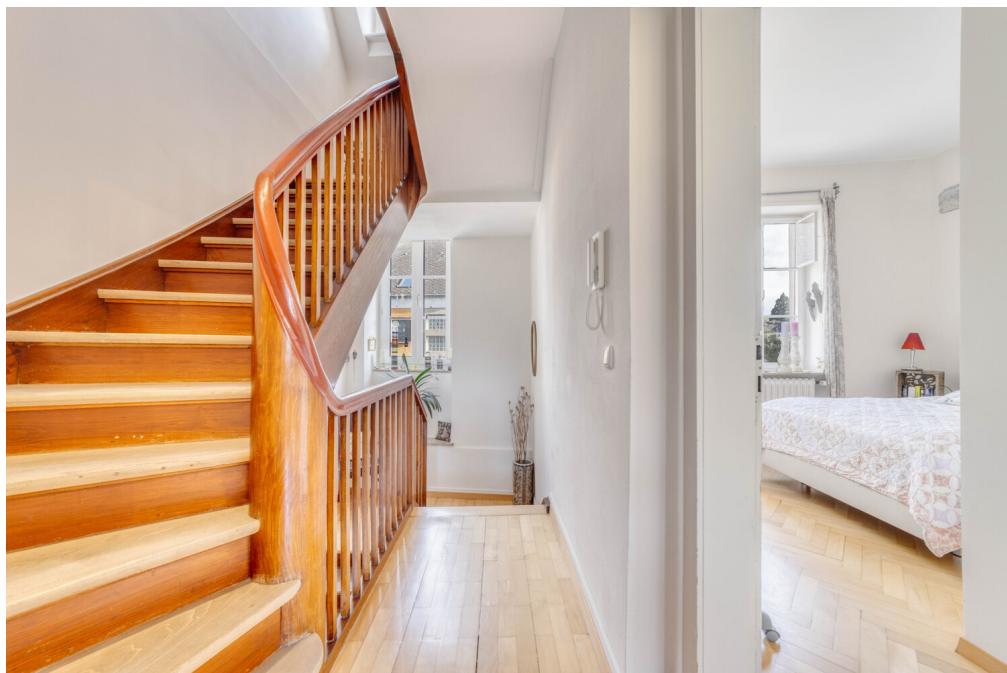
VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

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



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

VP azonosító: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Az elso benyomás

Ez a kivételes családi ház, amelyet eredetileg 1904-ben építettek, majd 1938-ban bovítettek, ötvözi a történelmi jelleget a modern lakhatási kényelemmel. A homlokzat mögött egy igazi kincs rejlik: egy tágas, félreeso kert – zöld, békés, és közvetlenül a város szívében. Egy privát oázis, amely saját kis világának tunik – védve a minden nap élet nyüzsgésétől. Az ingatlan 2015-ben átfogó modernizációt esett át, beleértve a tetöt, az elektromos, vízvezeték- és futésrendszeret, valamint a hoszigetést, a gipszkartonozást, a vakolást és festést. A tulajdonosok nagy hangsúlyt fektettek a ház nosztalgikus bájának megorzésére. Például egyes ablakok megtartották eredeti egységeket – ez egy szeretetteljes részlet, amely lehetővé teszi a ház számára, hogy megörizzze autentikus jellegét. Belül nagyméretű, világos szobákat talál magas belmagassággal, gyönyörű parkettával, fehérre festett faajtókkal és eredeti falépcsovel. A részben padlótól a mennyezetig éró tokos ablakok és a jellegzetes kifelé nyíló zsalugáterek tovább hangsúlyozzák a korabeli ingatlan egyedi jellegét. A földszinten egy kis eloszoba, egy vendég WC és egy konyha fogadja Önt. A ház szívét a hozzá tartozó étkező alkotja, ahonnan közvetlenül elérhető a fehér csempés terasz és a szépen parkositott kert. Az elso emeleten egy tágas nappali található erkélytel, egy hálószoba és egy modern fürdoszoba káddal. Egy emelettel feljebb, a tetötérben további két hálószoba található – az egyik jelenleg irodaként működik –, valamint egy világos fürdoszoba zuhanyzóval. A tetötér egy fix lépcson közelíthető meg, és átalakítási lehetőséget kínál. Egy tetötéri ablak beépítésével lenyugöző stúdiót vagy világos, gyönyörű kilátással rendelkező pihenohelyet alakíthat ki. Az alagsorban a futés és a háztartási helyiségek mellett mosókonyha és egy korábbi bunker is található. A nagy, félreeso kert különösen vonzó, amely ritka nyugalmat és magánéletet kínál a város szívében. Itt maga mögött hagyhatja a minden napokat, és élvezheti a szabadban töltött időt – legyen szó pihenésről, kertészkedésről vagy a barátokkal töltött időről a teraszról. 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 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



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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com