

Trier

# TRIER-TARFORST – különálló családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25160023

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 726 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

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

VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Áttekintés

VP azonosító	25160023
Hasznos lakótér	ca. 192 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	73.90 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan





VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan





VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

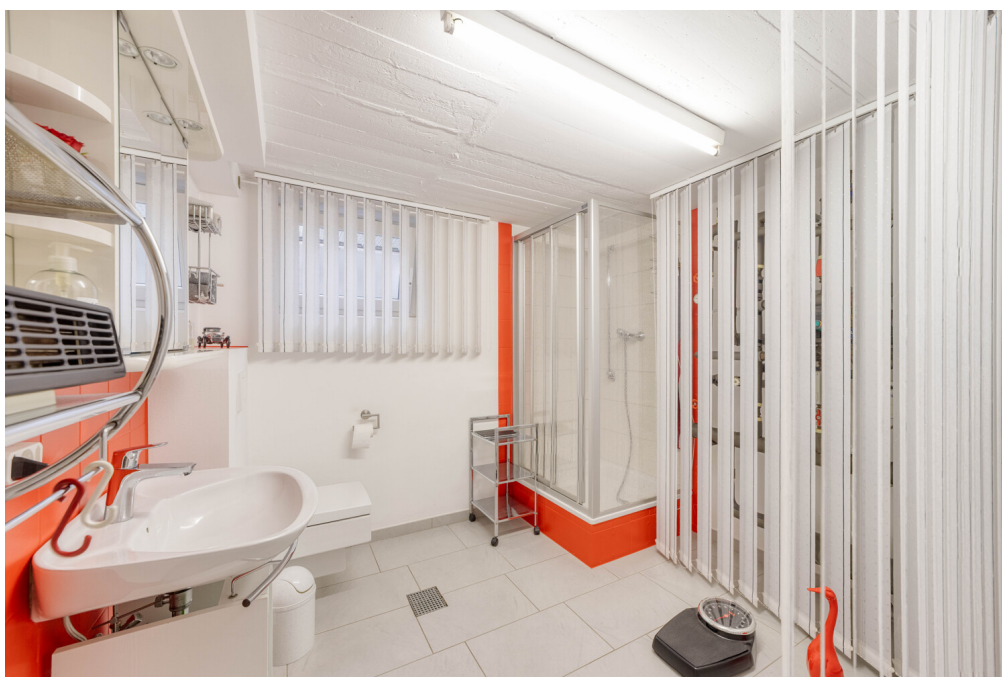
## Az ingatlan





VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan





VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Az első benyomás

Ez a kivételesen jól karbantartott, különálló családi ház különálló lakással Trier Tarforst kerületének csendes és keresett lakóövezetében található. A magas minőségű jellemzők, a kiváló állapot és a világos építészet tekintélyes jelleget kölcsönöz az ingatlanoknak – ideális családok, igényes tulajdonos-lakók vagy olyan vásárlók számára, akik szeretnék ötvözni az életet és a munkát. A főépület körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és lenyűgöző elrendezésével, tágas panorámájával és nagyméretű ablakaival nyugodt le. A nyitott területek nappali és étkező tolóajtókon keresztül nyílnak a nagy, déli fekvésű teraszra, zökkenőmentesen összekapcsolva a belső és a kültéri tereket. A fatüzelésű kályha hangulatos hangulatot teremt a téli hónapokban. A szomszédos télikert egész évben kiterjeszti a lakóteret, és világos pihenőhelyet kínál, kilátással a kertre. A tágas, tömörfa konyha funkcionálisan kialakított, két bejárattal rendelkezik, és harmonikusan illeszkedik a nappaliba. A különálló lakás körülbelül 26 m<sup>2</sup> lakóteret, saját, teljesen független bejáratot és egy további bejáratot kínál a főépületből. Ezáltal rugalmasan alkalmas vendégek, otthoni irodák, idős rokonok vagy bérbeadók számára – szerkezeti elválasztási igény nélkül. A jellemzőket a tartósság és a lakhatási kényelem jegyében tervezték. Ilyenek például a padlófűtés a főépületben (radiátorok az alagsorban és a különálló lakásban), a kiváló minőségű, beépített világítással ellátott feszített mennyezetek, túlnyomórészt három- és kétrétegű üvegezésű ablakok, elektromos redonyok (némelyik manuálisan működtethető), valamint szűnyoghálók a főbb ablakokon, például a konyhában, a télikertben, a hálószobákban és a különálló lakásban. Az ingatlan kifogástalan, nagyon jó állapotban van, halasztott karbantartás nélkül. A kültéri terület a pihenést és a kényelmet szolgálja. A tágas, déli fekvésű fa terasz a ház oldalának több mint felét elfoglalja, és különféle ülésszékek és pihenőhelyeket kínál, ahonnan kilátás nyílik a gondozott kertre. Két napellenző, mozgásérzékelős kerti világítás és két garázs is rendelkezésre áll, amelyek közül az egyik további tárolóhelyet kínál például felszerelések vagy tüzipara számára. Az ingatlant folyamatosan modernizálták és karbantartották. A teljes lista a következő címen található: Jellemzők és leírás. Az összbemutató harmonikus: különálló, jól karbantartott, világos, minőségi berendezésekkel és a legmodernebb technológiával felszerelt. Az ingatlan ideális azoknak a vásárlóknak, akik jelentős felújítás nélkül szeretnék beköltözni, és értékelik a csendes lakókörnyezetet a modern kényelemmel. Ritka lehetőség ilyen téren – azonnal költözhető, sokoldalúan használható, és olyan állapotban van, amely egyértelműen kiemelkedik a szokásos piaci kínálatból.



VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25160023 - 54296 Trier

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25160023 - 54296 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)