

Trier

# TREVIRI: Casa indipendente con giardino, terrazza sul tetto e posto auto coperto

Codice oggetto: 25160005



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 181 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

## A colpo d'occhio

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>25160005</b>              |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 139 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Vani</b>                | <b>4</b>                     |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>3</b>                     |
| <b>Bagni</b>               | <b>2</b>                     |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>2002</b>                  |
| <b>Garage/Posto auto</b>   | <b>1 x Carport</b>           |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Prezzo d'acquisto</b>      | <b>495.000 EUR</b>   |
| <b>Casa</b>                   | <b>Villa a schiera centrale</b>  |
| <b>Compenso di mediazione</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Tipologia costruttiva</b>  | <b>massiccio</b>   |
| <b>Caratteristiche</b>        | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>    |

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 34.60 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Trier è lieta di presentare questa graziosa casa a schiera in una ricercata zona residenziale. Costruita nel 2002, la proprietà vanta una disposizione ideale per le famiglie, circa 139 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 181 m<sup>2</sup>, ideale per coppie o famiglie che cercano una casa con possibilità di personalizzazione. L'ampia zona giorno e pranzo al piano terra offre una piacevole sensazione di spazio. La pavimentazione è stata completamente rinnovata nel 2025, conferendo all'ambiente un'atmosfera moderna e curata. La cucina a pianta aperta si fonde armoniosamente con la zona giorno ed è dotata di elettrodomestici Bosch. Un ripostiglio adiacente offre ulteriore spazio e garantisce la massima praticità. Un punto di forza del piano terra è la terrazza coperta con elementi in vetro, che offre una vista sul giardino ben curato. Qui, lo spazio esterno può essere sfruttato praticamente con qualsiasi condizione atmosferica. Una casetta da giardino offre ulteriore pratico spazio di stoccaggio. Al primo piano si trovano due luminose camere da letto con pavimento in parquet a mosaico, un bagno con doccia e un altro pratico ripostiglio. Al secondo piano si trova un'ulteriore spaziosa stanza con accesso alla soleggiata terrazza sul tetto. Questa zona offre un rifugio di charme, ideale come camera da letto, studio, camera per gli ospiti o rifugio personale. Un bagno con vasca e un ripostiglio integrato completano il confortevole spazio abitativo di questo piano. Il riscaldamento è fornito da un impianto centralizzato a gas con produzione di acqua calda integrata. Il riscaldamento a pavimento nel bagno con doccia al primo piano garantisce un ulteriore comfort. Le finestre in PVC con doppi vetri di alta qualità garantiscono un'eccellente efficienza energetica e ambienti luminosi e accoglienti. L'immobile è classificato in classe energetica A, vantando un consumo energetico incredibilmente basso. Un posto auto coperto direttamente annesso alla casa offre un parcheggio coperto per il vostro veicolo. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di organizzare una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

## **Dettagli dei servizi**

- + **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**

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

## **Tutto sulla posizione**

**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 Stadtbuss 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.**

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mark Welsch**

---

**Jakobstraße 6, 54290 Trier**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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