Trier – Trier-Nord

Oasi urbana nascosta con fascino: casa indipendente ristrutturata con cura

Codice oggetto: 25160019

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 121 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 330 m²

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

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

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25160019
Superficie netta	ca. 121 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1904

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

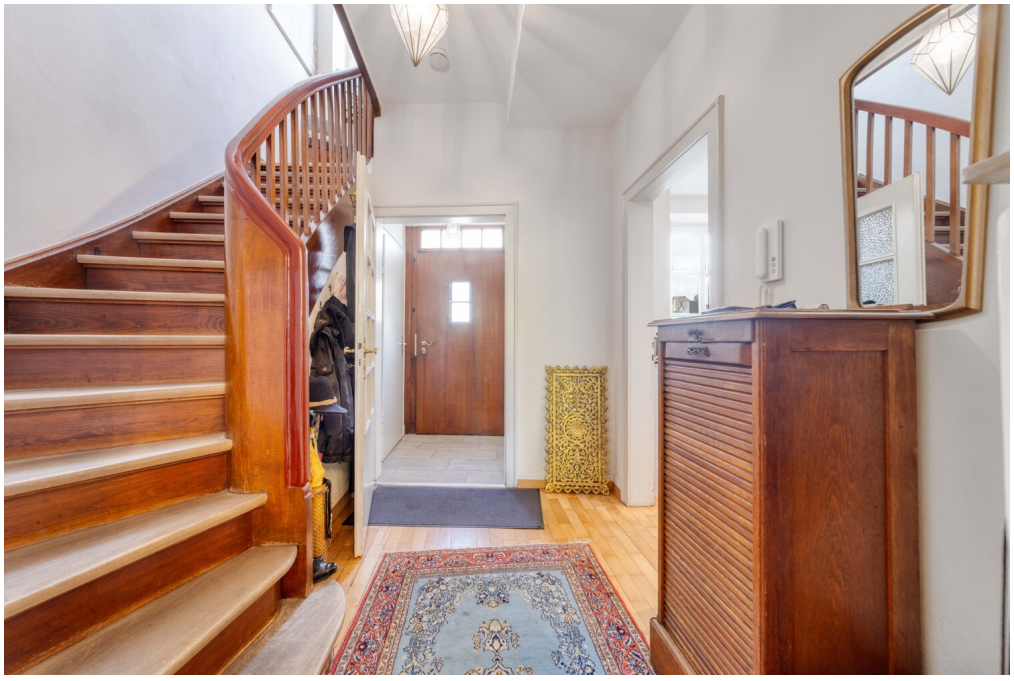
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	249.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La proprietà

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La proprietà

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La proprietà

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La proprietà

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

La proprietà

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Una prima impressione

Questa eccezionale casa indipendente, costruita originariamente nel 1904 e ampliata nel 1938, coniuga il carattere storico con il comfort abitativo moderno. Dietro la facciata si cela un vero tesoro: un ampio giardino appartato, verde, tranquillo e proprio nel cuore della città. Un'oasi privata che sembra un piccolo mondo a sé stante, al riparo dal trambusto della vita quotidiana. L'immobile è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2015, che ha interessato il tetto, gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento, nonché l'isolamento termico, la costruzione in cartongesso, l'intonacatura e la tinteggiatura. I proprietari hanno posto grande attenzione alla conservazione del fascino nostalgico della casa. Ad esempio, alcune finestre mantengono i vetri singoli originali, un dettaglio curato che permette alla casa di conservare il suo carattere autentico. All'interno, troverete stanze ampie e luminose con soffitti alti, splendidi pavimenti in parquet, porte in legno dipinte di bianco e una scala in legno originale. Le finestre a battente, parzialmente a tutta altezza, e le caratteristiche persiane che si aprono verso l'esterno sottolineano ulteriormente il carattere unico di questa proprietà d'epoca. Il piano terra vi accoglie con un piccolo ingresso, un bagno per gli ospiti e una cucina. La sala da pranzo adiacente, con accesso diretto alla terrazza piastrellata di bianco e al giardino curato nei minimi dettagli, costituisce il cuore della casa. Al primo piano si trovano un ampio soggiorno con accesso al balcone, una camera da letto e un moderno bagno con vasca. Al piano superiore, in mansarda, si trovano altre due camere da letto, una delle quali attualmente utilizzata come studio, e un luminoso bagno con cabina doccia. La mansarda è accessibile tramite una scala fissa e offre la possibilità di essere ristrutturata. Installando una finestra a abbaino, è possibile creare uno splendido monolocale o un luminoso rifugio con una splendida vista. Nel seminterrato, oltre al locale caldaia e alla lavanderia, si trovano una lavanderia e un ex bunker. L'ampio e appartato giardino è un punto di forza, che offre un raro grado di pace e privacy nel cuore della città. Qui potrete dimenticare la vita quotidiana e godervi il tempo all'aria aperta, rilassandovi, dedicandovi al giardinaggio o trascorrendo del tempo con gli amici in terrazza. La posizione consente brevi distanze dal centro città e ottimi collegamenti con il Lussemburgo: ideale per chi desidera combinare la vita centrale con la tranquillità e la natura.

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Dettagli dei servizi

+ 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

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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

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: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com