

Trier

# TRIER-TARFORST – casa unifamiliare indipendente con appartamento per gli ospiti

Codice oggetto: 25160023



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25160023 - 54296 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: 25160023 - 54296 Trier

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |  |
|---------------------|------------------------|------------------------|--|
| Codice oggetto      | 25160023               | Prezzo d'acquisto      | 695.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 192 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa unifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Vani                | 6                      | Stato dell'immobile    | Curato   |
| Camere da letto     | 5                      | Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Bagni               | 3                      | Superficie linda       | ca. 130 m <sup>2</sup>   |
| Anno di costruzione | 1981                   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |                        |  |

Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 73.90 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.10.2035  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                                |

Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



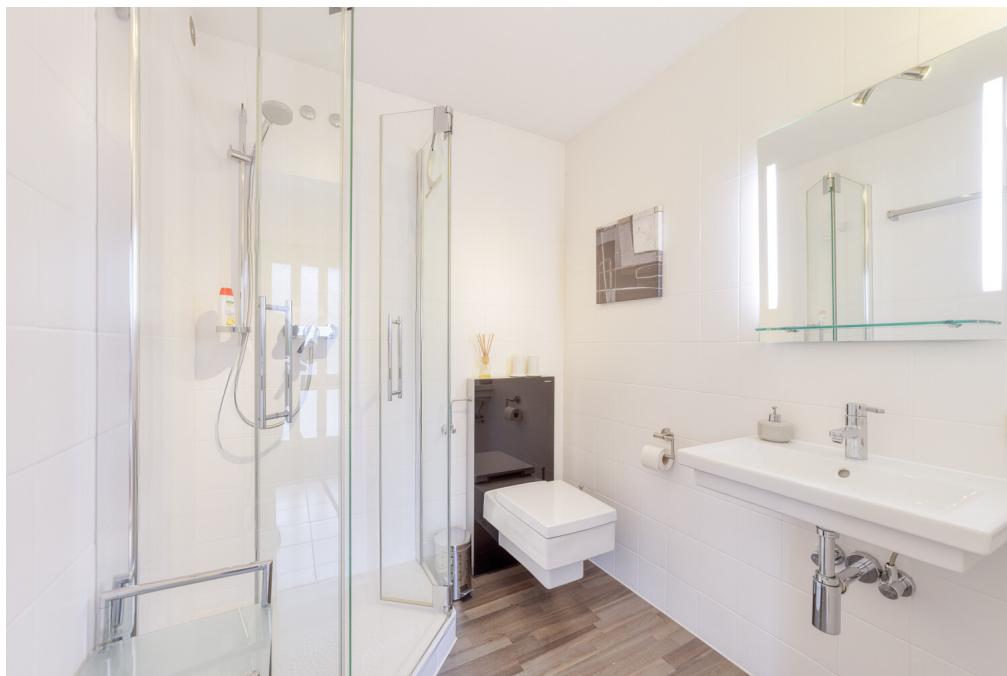
Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



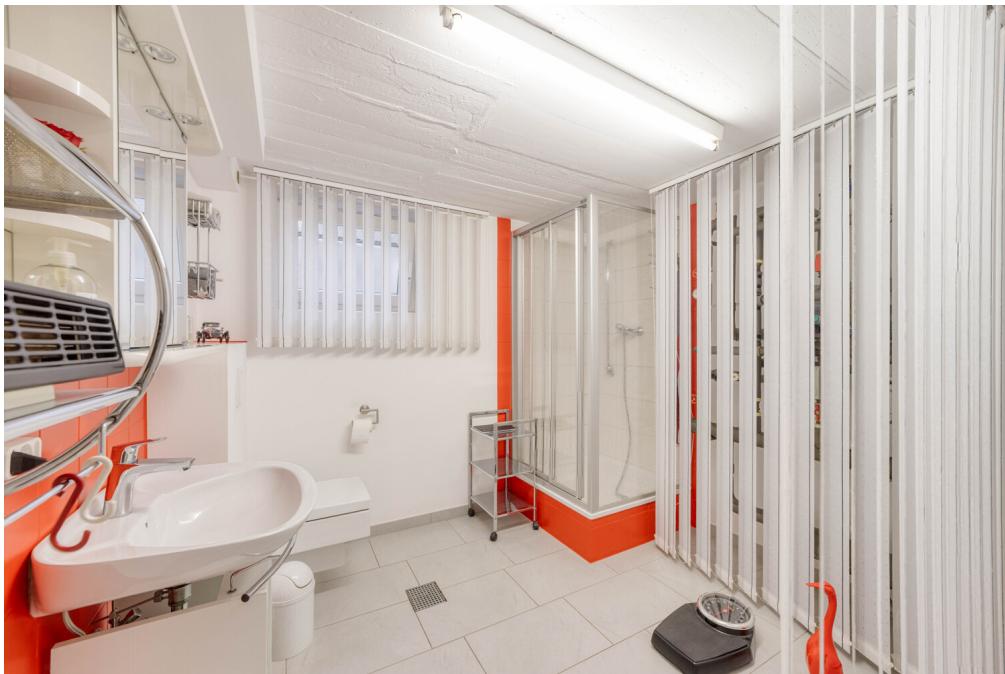
Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



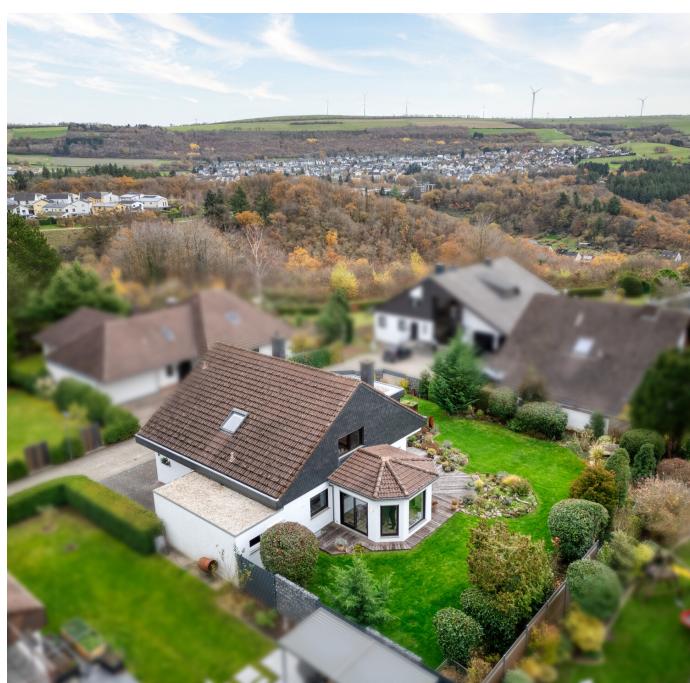
Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the image shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. The right side shows a woman in a business suit holding a clipboard, standing next to a man and a young girl in front of a house, likely discussing a property listing.

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: 25160023 - 54296 Trier

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, eccezionalmente ben tenuta, con appartamento indipendente, si trova in una tranquilla e ricercata zona residenziale nel quartiere Tarforst di Treviri. Le finiture di alta qualità, le eccellenti condizioni e l'architettura luminosa conferiscono alla proprietà un carattere prestigioso, ideale per famiglie, proprietari esigenti o acquirenti che desiderano combinare vita e lavoro. L'abitazione principale offre circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e colpisce per la sua disposizione ben progettata, le ampie viste e le ampie finestre. La zona giorno e pranzo open space si apre sull'ampia terrazza esposta a sud tramite porte scorrevoli, collegando perfettamente gli spazi interni ed esterni. Una stufa a legna offre un'atmosfera accogliente durante i mesi invernali. La veranda adiacente amplia la zona giorno tutto l'anno e offre un rifugio luminoso con vista sul giardino. L'ampia cucina in legno massello è progettata in modo funzionale, ha due ingressi e si integra armoniosamente nella zona giorno. L'appartamento indipendente offre circa 26 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, un ingresso completamente indipendente e un ingresso aggiuntivo dall'abitazione principale. Questo lo rende adatto in modo flessibile per ospiti, uffici domestici, parenti anziani o affitti, senza richiedere una separazione strutturale. Le caratteristiche sono progettate per garantire durata e comfort abitativo. Tra queste, riscaldamento a pavimento nell'abitazione principale (termosifoni nel seminterrato e nell'appartamento separato), soffitti tesi di alta qualità con illuminazione integrata, finestre prevalentemente con tripli e doppi vetri, tapparelle elettriche (alcune azionate manualmente) e zanzariere sulle finestre principali come quelle della cucina, della veranda, delle camere da letto e dell'appartamento separato. L'immobile è in condizioni impeccabili e molto ben tenuto, senza manutenzione differita. L'area esterna è progettata per il relax e il comfort. L'ampia terrazza in legno esposta a sud si estende su oltre metà del lato della casa e offre diverse aree salotto e relax con vista sul giardino ben curato. Sono inoltre disponibili due tende da sole, illuminazione da giardino con rilevatori di movimento e due garage, uno dei quali offre ulteriore spazio per riporre, ad esempio, attrezzi o legna da ardere. L'immobile è stato costantemente modernizzato e sottoposto a manutenzione. Un elenco completo è disponibile alla pagina: Caratteristiche e Descrizione. L'impressione generale è armoniosa: indipendente, ben tenuto, inondato di luce, con finiture di alta qualità e dotato di tecnologie all'avanguardia. L'immobile è ideale per acquirenti che desiderano trasferirsi senza dover effettuare grandi lavori di ristrutturazione e che apprezzano una posizione residenziale tranquilla unita a comfort moderni. Un'opportunità rara di questo tipo: pronta da abitare, versatile nell'uso e in condizioni che si distinguono nettamente dalle consuete offerte di mercato.

Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## Dettagli dei servizi

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 Hauseite 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

Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25160023 - 54296 Trier**

## Ulteriori informazioni

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



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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25160023 - 54296 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)