Trier – Trier-Nord

Verborgene Stadtoase mit Charme – liebevoll renoviertes Einfamilienhaus

Número da propriedade: 25160019

PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • **ÁREA:** ca. 121 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 330 m²

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Numa vista geral

Número da propriedade	25160019
Área	ca. 121 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1904

Preço de compra	445.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

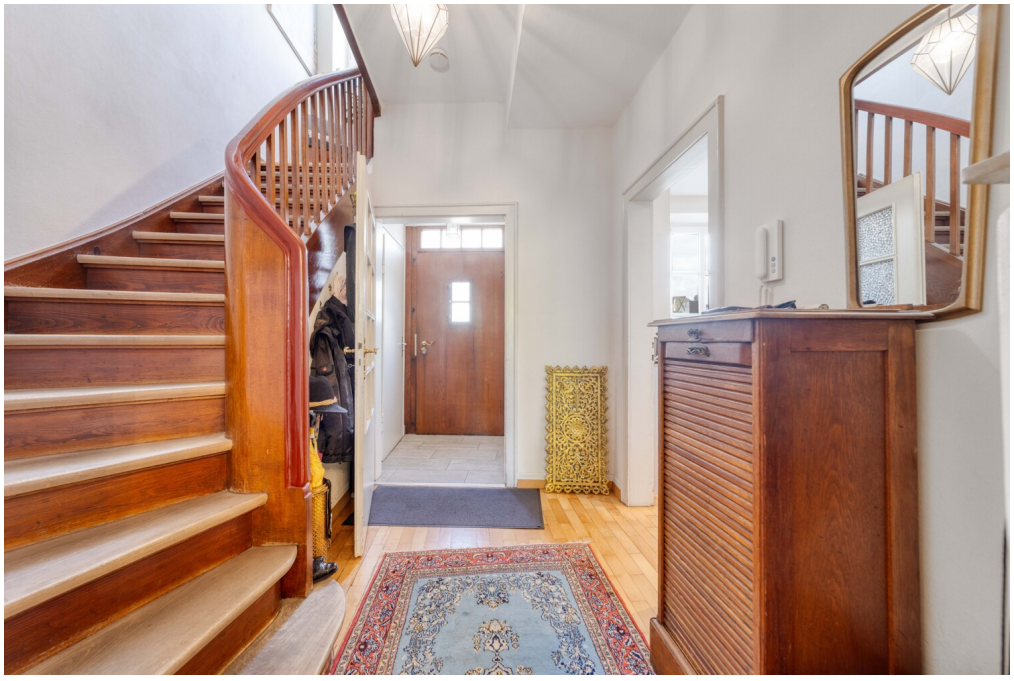
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	09.10.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	249.30 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

O imóvel

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

O imóvel

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

O imóvel

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

O imóvel

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

O imóvel

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Uma primeira impressão

Dieses besondere Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1904 erbaut und 1938 erweitert, verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Hinter der Fassade verbirgt sich ein wahrer Schatz: ein weitläufiger, uneinsehbarer Garten – grün, still und mitten in der Stadt. Eine private Oase, die sich wie eine eigene kleine Welt anfühlt – abgeschirmt vom Trubel und Lärm des Alltags.

Die Immobilie wurde 2015 in vielen Bereichen modernisiert, darunter Dach-, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Wärmedämmung, Trockenbau sowie Putz- und Malerarbeiten. Die Eigentümer legten dabei großen Wert darauf, den nostalgischen Charme des Hauses zu bewahren. So blieb an einigen Fenstern bewusst die originale Einfachverglasung erhalten – ein liebevolles Detail, das dem Haus seine authentische Seele lässt.

Im Inneren erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken, schönem Parkettboden, weiß lackierten Holztüren und einer original erhaltenen Holztreppe. Teilweise raumhohe Sprossenfenster und charakteristische, nach außen öffnende Ausstellläden unterstreichen den einzigartigen Altbaucharakter.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem kleinen Windfang, einem Gäste-WC und einer Küche. Das angrenzende Esszimmer mit direktem Zugang zur weiß gefliesten Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Eine Etage höher, im Dachgeschoss, liegen zwei weitere Schlafzimmer – eines davon wird derzeit als Büro genutzt – sowie ein helles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche.

Der Dachboden ist über eine feste Treppe erreichbar und bietet Ausbaupotenzial. Mit dem Einbau einer Gaube ließe sich hier ein traumhaftes Studio oder ein heller Rückzugsort mit schöner Aussicht gestalten. Im Kellergeschoss finden sich neben dem Heizungs- und Technikraum auch eine Waschküche und ein ehemaliger Bunker.

Besonders hervorzuheben ist der große, blickgeschützte Garten, der mitten in der Stadt

ein seltenes Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet. Hier kann man den Alltag hinter sich lassen und die Zeit im Grünen genießen – sei es beim Entspannen, Gärtnern oder mit Freunden auf der Terrasse.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege in die Innenstadt und eine hervorragende Anbindung nach Luxemburg – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe und Natur verbinden möchten.

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Detalhes do equipamento

+ 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

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25160019 - 54292 Trier – Trier-Nord

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0
E-Mail: trier@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com