

Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

TRIER-EHRANG: Viel Platz und Potenzial - Zweifamilienhaus in guter Lage

Número da propriedade: 26160006



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 205 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 803 m²

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

- **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: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

Numa vista geral

Número da propriedade	26160006
Área	ca. 205 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m ²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.08.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	363.10 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel



Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

O imóvel

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

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN Trier präsentiert Ihnen ein großzügiges Zweifamilienhaus mit rund

206 m² Wohnfläche, insgesamt zehn Zimmern und einem ca. 803 m² großen Gartengrundstück – ideal für Familien mit hohem Platzbedarf und unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das 1961 errichtete Haus wurde im Laufe der Jahre erweitert und modernisiert. 1974 erfolgte ein Umbau des Erdgeschosses, 1982 der Ausbau des Dachgeschosses. Das Obergeschoss wurde 2008 unter anderem mit einem neuen Badezimmer und Fußbodenheizung modernisiert. Zuletzt wurden 2024 Böden und Wandflächen der Erdgeschosswohnung erneuert.

Die derzeit leerstehende und direkt bezugsfähige Erdgeschosswohnung bietet ca. 78 m² Wohnfläche, großzügige und helle Räume, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie eine eigene Terrasse mit Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss stehen ca. 72 m² Wohnfläche mit Balkon und modernisiertem Tageslichtbad zur Verfügung. Besondere Flexibilität bietet das ausgebautе Dachgeschoss mit weiteren ca. 55,7 m², zwei Schlafzimmern und eigenem Duschbad. Dieser Bereich lässt sich hervorragend in das Wohnkonzept der oberen Wohnung integrieren oder je nach Bedarf räumlich separater nutzen.

Insgesamt verfügt das Haus über drei Tageslichtbäder. Parkettböden in den Wohnräumen, massive Holzzimmertüren und ein funktionsfähiger, regelmäßig gewarteter Kaminofen unterstreichen den wohnlichen Charakter.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet fünf Kellerräume inklusive gefliestem Waschaum. Eine Garage, ein großzügiger Carport mit Platz für ein Wohnmobil sowie ein separates Gerätehaus ergänzen das Platzangebot.

Das ca. 803 m² große Grundstück mit weitläufigem Garten bietet viel Freiraum und Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung, die 1997 die ursprüngliche Ölheizung ersetzte.

Die Kombination aus zwei Wohnbereichen, dem flexibel nutzbaren Dachgeschoss und dem großzügigen Grundstück macht die Immobilie besonders interessant für Familien und generationenübergreifende Wohnmodelle.

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

Detalhes do equipamento

- + Zöllner Holz-Aluminium-Fenster, 2-fach verglast
- + Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- + Renovierte Erdgeschosswohnung
- + Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- + Obergeschosswohnung mit Balkon
- + Kaminofen in der Erdgeschosswohnung
- + Fußbodenheizung in der Obergeschosswohnung
- + 3 Tageslichtbäder
- + Massive Holzzimmertüren
- + Vollunterkellert mit 5 Kellerräumen
- + Carport für Wohnmobil
- + Garage
- + Gerätehaus
- + Großzügiger Garten mit ca. 803 m² Grundstücksfläche

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

Tudo sobre a localização

Trier-Ehrang/Quint verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Trierer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die Bahnhöfe Trier-Ehrang und Trier-Quint sehr gut.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch Luxemburg und das angrenzende Umland bequem erreichbar. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Insgesamt bietet Trier-Ehrang/Quint eine angenehme Kombination aus Ruhe, Natur, guter Infrastruktur und einer guten Anbindung nach Trier und Luxemburg.

Número da propriedade: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang - Ehrang / Quint

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