Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

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

Objektnummer: 26160006



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 803 m²

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Auf einen Blick

Objektnummer	26160006
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	363.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie

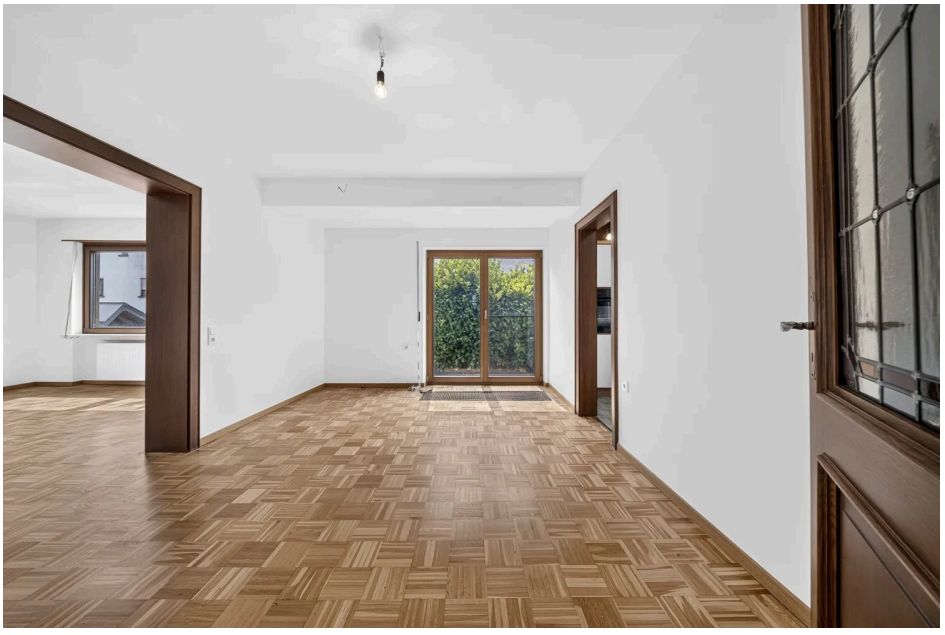




Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie





Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Die Immobilie



Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Ein erster Eindruck

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 ausgebaute 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 Waschraum. 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.

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Ausstattung und Details

+ 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

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26160006 - 54293 Trier / Ehrang – Ehrang / Quint

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com