Trier

TRIER-MARIAHOF: Charaktervolles Haus mit eingewachsenem Garten

Objektnummer: 26160008



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.6 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 480 m^2

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

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

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Auf einen Blick

Objektnummer	26160008
Wohnfläche	ca. 153.6 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	08.09.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	432.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Die Immobilie





Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Die Immobilie





Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Die Immobilie





Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Die Immobilie





Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Die Immobilie





Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Die Immobilie



Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Trier präsentiert Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage mit gewachsenem Garten und freiem Blick in die angrenzende Landschaft.

Das 1964 errichtete und 1971 erweiterte Wohnhaus zeichnet sich durch seine charakteristische Split-Level-Architektur und ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot aus. Die versetzten Ebenen gliedern die unterschiedlichen Wohnbereiche und verleihen dem Haus einen eigenständigen Charakter.

Im Erdgeschoss befinden sich neben Windfang und Diele die Küche mit angrenzenden Funktionsräumen, der Essbereich, die Wohnräume sowie ein renoviertes, rollstuhlgerecht gestaltetes Duschbad. Ein besonderer Raum ist das sehr großzügige Arbeitszimmer mit Parkettboden, großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse. Durch seine Dimension eignet es sich nicht nur als Büro, sondern ebenso als Bibliothek, zusätzlicher Wohnbereich oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der ursprünglich großzügig angelegte Wohnbereich wurde nachträglich in zwei Räume unterteilt. Diese Trennung kann mit vergleichsweise einfachen Mitteln wieder aufgehoben werden, sodass sich der ursprüngliche, weitläufige Wohncharakter wiederherstellen lässt. Ein Kachelofen ergänzt diesen Bereich.

Über die Split-Level-typische Treppenführung gelangt man in den privaten Bereich des Hauses. Insgesamt verfügt die Immobilie über sieben Zimmer und bietet bis zu fünf Schlafzimmer sowie damit auch für eine größere Familie ein bemerkenswertes Platzangebot. Die Erweiterung von 1971 umfasste unter anderem den Eingangsbereich und ein zusätzliches Schlafzimmer im Obergeschoss.

Eine wesentliche Stärke der Immobilie zeigt sich auf der Gartenseite. Der nach Südosten ausgerichtete, eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und öffnet sich zur weitgehend unbebauten Landschaft. Die großzügige Terrasse verbindet den Wohnbereich unmittelbar mit dem Garten. Ein 1994 errichteter Wetterschutzschirm überspannt einen großen Teil der Terrasse und schafft einen geschützten Außenbereich.

Die Kombination aus Sackgassenlage, Südost-Garten, freiem Weitblick und der großzügigen Architektur bildet die eigentliche Qualität dieser Immobilie.

Das Haus bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung, bei der

sich der individuelle Charakter der Split-Level-Architektur bewahren und zugleich nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln lässt.

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Ausstattung und Details

+ Einfamilienhaus in charakteristischer Split-Level-Bauweise
+ Erweiterung des Eingangsbereichs und um ein zusätzliches Schlafzimmer im Jahr 1971
+ 7 Zimmer, davon bis zu 5 Schlafzimmer
+ Großzügiges Arbeitszimmer/Büro mit Parkettboden
+ Direkter Terrassenzugang vom Arbeitszimmer
+ Großzügiger Wohn- und Essbereich
+ Ursprünglicher Wohnbereich derzeit durch eine nachträgliche Trennwand geteilt – Rückbau mit vergleichsweise einfachen Mitteln möglich
+ Kachelofen im Wohnbereich
+ Renoviertes, rollstuhlgerecht gestaltetes Duschbad im Erdgeschoss
+ Zweites Badezimmer im Obergeschoss
+ Küche mit angrenzenden Hauswirtschafts- und Funktionsräumen
+ Holzfenster mit Zweifachverglasung
+ Großzügige, überdachte Terrasse
+ Wetterschutzschirm aus dem Jahr 1994
+ Südost-Ausrichtung von Terrasse und Garten
+ Eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre
+ Freier Blick in die angrenzende, weitgehend unbebaute Landschaft
+ Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

Alles zum Standort

Der familienfreundliche Stadtteil Mariahof bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und die Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur drei bis sechs Minuten Fußweg, ist eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie sichergestellt.

Die umliegenden Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten besonders Familien attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch die Innenstadt von Trier ist durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar. Mehrere Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Damit verbindet Mariahof ein naturnahes und ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit und einer familiengerechten Infrastruktur.

Objektnummer: 26160008 - 54296 Trier

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: 26160008 - 54296 Trier

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