Trierweiler / Sirzenich

SIRZENICH: Helle und naturnahe Eigentumswohnung

Objektnummer: 26160010



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

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

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26160010
Wohnfläche	ca. 145 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.05.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Die Immobilie

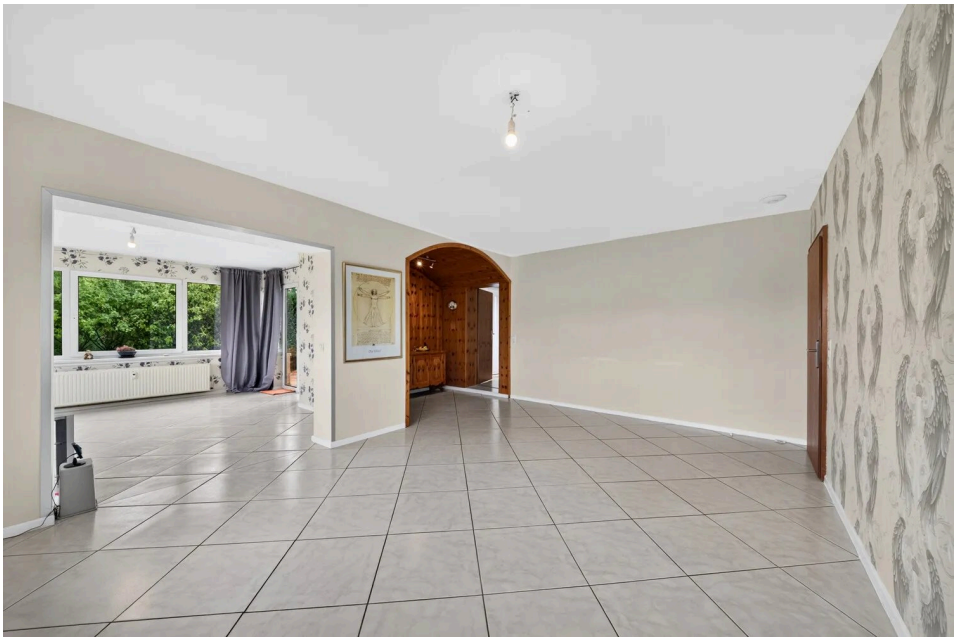




Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Trier präsentiert Ihnen diese großzügige Erdgeschosswohnung in naturnaher Wohnlage von Trierweiler-Sirzenich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweiparteienhaus aus dem Jahr 1970 und bietet mit ca. 145 m² Wohnfläche ein ausgesprochen großzügiges Raumangebot. Drei Schlafzimmer, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, ein Wintergarten sowie Terrasse und Garten schaffen attraktive Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus sich die verschiedenen Bereiche der Wohnung erschließen. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleines, innenliegendes Durchgangszimmer, das sich beispielsweise als Büro, Arbeitsbereich oder zusätzliche Abstellfläche nutzen lässt.
Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie in eines der Schlafzimmer, das über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügt. Angrenzend befindet sich der Wintergarten, der ebenfalls unmittelbar mit der Terrasse verbunden ist. Durch diese Anordnung entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Wohnbereich und Außenflächen.

Die separate Küche verfügt über eine vollständig ausgestattete Einbauküche mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und einem Backofen in komfortabler Arbeitshöhe. Fliesen- und Laminatböden sowie überwiegend dreifach verglaste Fenster ergänzen die Ausstattung.
Besonders attraktiv ist der weitläufige Garten, der den Bewohnern des Zweiparteienhauses gemeinschaftlich zur Verfügung steht. Zusammen mit Terrasse und Wintergarten bietet er viel Freiraum und einen schönen Rückzugsort im Grünen. Ein Außenstellplatz mit eigener Wallbox gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus.

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche, drei Schlafzimmern und dem attraktiven Außenbereich bietet die Wohnung viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und verbindet ein angenehmes Raumgefühl mit naturnahem Wohnen in Trierweiler-Sirzenich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten zur Bearbeitung um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Ausstattung und Details

+ Ca. 145 m² Wohnfläche
+ 3 Schlafzimmer
+ Großzügiger Wohn- und Essbereich
+ Kleines innenliegendes Durchgangszimmer, z. B. als Büro nutzbar
+ Wintergarten
+ Terrasse
+ Weitläufiger Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
+ Einbauküche inklusive Elektrogeräten
+ Überwiegend dreifach verglaste Fenster
+ Fliesen- und Laminatböden
+ Öl-Zentralheizung
+ Außenstellplatz mit eigener Wallbox

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

Alles zum Standort

Trierweiler-Sirzenich ist ein beliebter Ortsteil der Ortsgemeinde Trierweiler westlich von Trier. Die naturnahe und ruhige Wohnlage verbindet ländliches Umfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt Trier und der luxemburgischen Grenze. Besonders für Berufspendler ist die Lage attraktiv.

Über die B 51 und die nahegelegene A 64 bestehen schnelle Verbindungen nach Trier, Bitburg und Luxemburg. Auch die Autobahn A 1 sowie der Trierer Hauptbahnhof sind gut erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt die Verkehrsinfrastruktur.

Für Familien bietet die Umgebung eine gute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur mit Kindertagesstätte und Grundschule in Trierweiler. Weiterführende Schulen befinden sich in Trier und den umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Dienstleistungen sind in Trierweiler vorhanden. Durch die Nähe zu Trier steht darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie, Ärzten und weiteren Einrichtungen zur Verfügung. Insgesamt bietet Sirzenich eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

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: 26160010 - 54311 Trierweiler / Sirzenich

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