Trier / Filsch

Trier-Filsch: Großzügige, modernisierte Eigentumswohnung mit traumhaftem Garten und zwei Terrassen

Objektnummer: 26160013



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

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

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Auf einen Blick

Objektnummer	26160013
Wohnfläche	ca. 120 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.10.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Trier freut sich, Ihnen diese großzügige und umfangreich modernisierte Eigentumswohnung in attraktiver Wohnlage von Trier-Filsch präsentieren zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreiparteienhaus aus dem Jahr 1973 und bietet auf rund 120 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot, eine zeitgemäße Ausstattung und einen außergewöhnlich schönen Garten zur alleinigen Nutzung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen einladenden Mittelpunkt für den Alltag und gesellige Stunden.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist der großzügige, mit viel Liebe zum Detail angelegte Garten. Die im Jahr 2020 umfassend neugestaltete Außenanlage überzeugt mit gepflegten Grünflächen, abwechslungsreicher Bepflanzung und verschiedenen Aufenthaltsbereichen. Zwei Terrassen ermöglichen es, den Außenbereich auf unterschiedliche Weise zu nutzen. Der rund 18 m² große Holzpavillon sowie ein fest installierter Gartengrill schaffen zusätzliche Möglichkeiten für gemütliche Stunden im Freien.

Auch im Innenbereich wurde in den vergangenen Jahren umfangreich investiert. Im Zuge der Modernisierungen wurden unter anderem die Elektroinstallation, die Sanitärräume, die Bodenbeläge und die Innentüren erneuert. Dreifachverglaste Fenster und weitere technische Verbesserungen tragen zum zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Ergänzende Maßnahmen bis ins Jahr 2025 unterstreichen die kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung der Immobilie.

Ein Carport sowie zwei zusätzliche Kellerräume, darunter ein als Weinkeller nutzbarer Raum, vervollständigen das Angebot.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, modernisierter Ausstattung und einem außergewöhnlich gestalteten Garten macht diese Eigentumswohnung zu einer attraktiven Alternative zum klassischen Einfamilienhaus.

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Ausstattung und Details

+ Gepflegtes Dreiparteienhaus in Massivbauweise, Baujahr 1973
+ Ca. 120 m² Wohnfläche
+ Drei lichthelle, optimal geschnittene Zimmer
+ davon zwei Schlafzimmer
+ Offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit viel Platz zum Wohlfühlen
+ Moderne Einbauküche mit Kochinsel, Kochfeld und integriertem Dunstabzug
+ Badezimmer mit Dusche und Badewanne
+ Separates Gäste-WC
+ Dreifachverglaste Fenster
+ Elektrische Rollläden
+ Moderne Bodenbeläge aus Vinylparkett und Fliesen
+ Kaminanschluss im Wohnzimmer
+ LAN-Verkabelung innerhalb der Wohnung
+ Zwei Terrassen, teilweise mit elektrischer Markise
+ Großzügiger, liebevoll angelegter Garten zur alleinigen Nutzung
+ Ca. 18 m² großer Holzpavillon
+ Fest installierter Gartengrill
+ Carport
+ Separater Kellerraum mit Stromanschluss
+ Zusätzlicher kleiner Kellerraum, als Weinkeller nutzbar
+ Umfangreich modernisierter und ausgesprochen gepflegter Gesamtzustand

Modernisierungen und Erneuerungen:

2019:

+ Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung
+ Wärmedämmung und Ausschäumung der Rollladenkästen
+ Erneuerung der Elektroinstallation inklusive Unterverteilung
+ Erneuerung der Heizkörper im Badezimmer und großen Schlafzimmer
+ Erneuerung der Sanitäreinrichtungen im Badezimmer und Gäste-WC
+ Erneuerung der Fliesen im Badezimmer und Gäste-WC
+ Erneuerung der Decken in beiden Schlafzimmern
+ Abgehängte Gipskartondecken mit Wärmedämmung im Badezimmer und Flur
+ Erneuerung der Bodenbeläge einschließlich Fußleisten
+ Erneuerung der Wohnungseingangstür
+ Neupflasterung der Terrasse
+ Erneuerung der Innentüren

2020

+ Neubau einer ca. 20 m² großen Terrasse
+ Errichtung eines ca. 18 m² großen Holzpavillons
+ Gartengrill
+ Neugestaltung der Gartenanlage

2021
+ Neubau einer weiteren Terrasse am Schlafzimmer
2022
+ Erneuerung des Heizkörpers in der Küche
2023
+ Erneuerung der Markisen am Wohnzimmer
2024
+ Einbau von Fenstergittern im Wohnzimmer
+ Errichtung eines Zauns am Carport
+ Installation einer elektrischen Markise an der Terrasse
2025
+ Erneuerung der Heizkörper im Wohnzimmer und zweiten Schlafzimmer

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

Alles zum Standort

Filsch zählt zu den beliebten und familienfreundlichen Stadtteilen im Trierer Osten. Die ruhige, grüne Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Trierer Innenstadt, die Universität, Tarforst und die umliegenden Wohngebiete.
Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar. Auch die Universität Trier und das Einkaufszentrum in Tarforst befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umfeld sehr gut.
Für Pendler bietet Filsch eine gute Anbindung an die B51 sowie die Autobahnen A1 und A602. Auch Luxemburg ist mit dem Auto gut erreichbar.
Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Nähe zu den Höhenstadtteilen machen Filsch besonders für Familien und alle attraktiv, die ruhiges Wohnen mit einer guten städtischen Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

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: 26160013 - 54296 Trier / Filsch

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