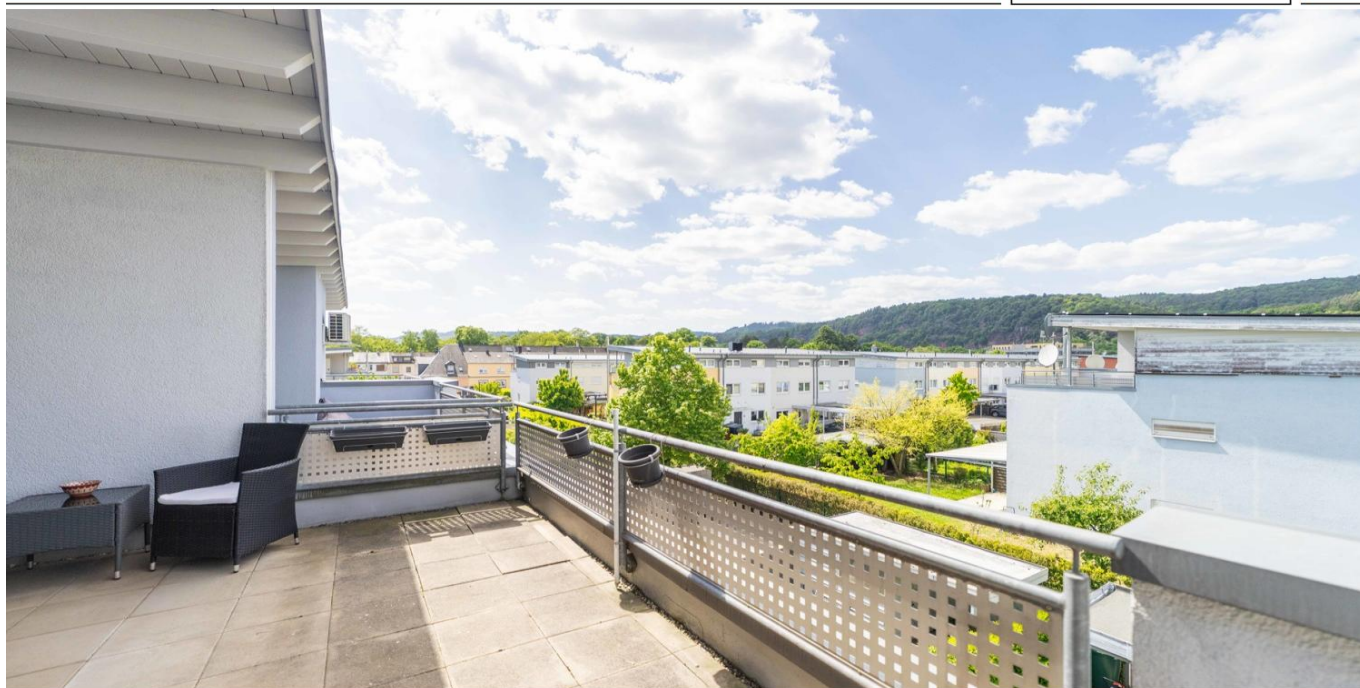


Trier

TRIER: Reihenmittelhaus mit Garten, Terrasse & Carport

Codice oggetto: 25160005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 181 m²

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25160005
Superficie netta	ca. 139 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	34.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

La proprietà



Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

La proprietà

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

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses charmante Reihennittelhaus in angenehmer Wohnlage präsentieren zu dürfen.

Die im Jahr 2002 erbaute Immobilie überzeugt mit einem familienfreundlichen Grundriss, rund 139 m² Wohnfläche sowie einem ca. 181 m² großen Grundstück – ideal für Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet ein angenehmes Raumgefühl. Das dort verlegte Mosaikparkett verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung, ist jedoch durch einen zurückliegenden Wasserschaden in Teilen so beschädigt, dass es ausgetauscht werden sollte. Damit haben die neuen Eigentümer zugleich die Möglichkeit, den Wohnbereich ganz nach ihren Vorstellungen mit einem Bodenbelag ihrer Wahl neu zu gestalten – sei es mit Parkett, Vinyl, Fliesen oder anderen Materialien.

Die offen gestaltete Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und ist mit Elektrogeräten der Marken Bosch ausgestattet. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzliche Lagerfläche und kurze Wege.

Ein Highlight des Erdgeschosses ist die überdachte Terrasse mit Glaselementen, die den Blick in den gepflegten Garten freigibt. Hier lässt sich der Außenbereich bei nahezu jeder Wetterlage genießen. Ein Gartenhaus erweitert das Platzangebot sinnvoll um weiteren Stauraum.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, ebenfalls mit Mosaikparkett versehen, ein Duschbad und ein weiterer praktischer Abstellraum.

Ein weiteres Highlight befindet sich im zweiten Obergeschoss: Ein zusätzliches, großzügiges Zimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse bietet Ihnen einen besonderen Rückzugsort mit viel Charme – ideal als Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder individueller Wohlfühlraum. Ein Bad mit Wanne und ein praktisch integrierter Abstellraum komplettieren das komfortable Raumangebot dieser Etage.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und hält Möglichkeiten zur Modernisierung bereit, wodurch es sich individuell nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer anpassen lässt.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung. Im Bad mit Dusche im 1. Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung gewährleisten eine gute Energieeffizienz und lichtdurchflutete Räume.

Ein Carport direkt am Haus bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

Dettagli dei servizi

- + Fußbodenheizung im Duschbad
- + Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung
- + weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- + Mosaikparket: Wohn/Essbereich, Flur OG, Schlafzimmer 1,2,3
- + überdachte Terrasse aus Glaselementen
- + Dachterrasse mit Weitblick
- + Gartenhaus
- + Carport

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

Tutto sulla posizione

Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Innenstadt und zum Verteilerkreis Nord aus. Es bestehen optimale Verkehrsanbindungen an die A602 in Richtung Koblenz sowie an die A64 nach Luxemburg.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Aldi, Rewe, Ratio etc., Fachhändler wie Baumarkt, Möbelmarkt, Gartencenter, Kunstbedarf). Ebenso sind abwechslungsreiche sportliche Aktivitäten möglich. In direkter Nähe befinden sich das Moselstadion, mehrere Sportstudios, ein Bowlingcenter. Für kulturelle Veranstaltungen bietet die nahegelegene Arena Trier ein vielfältiges Programm und ist bequem fußläufig erreichbar. Zudem gibt es einen öffentlichen Spielplatz nur 50 Meter vom Haus entfernt sowie das Nordbad, das in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist.

Der öffentliche Personennahverkehr ist sehr gut über die Haltestellen „An der Feldport“ und „Hochwaldstraße“ angebunden. Die Haltestelle „An der Feldport“ wird nicht nur vom Stadtbus sondern auch vom Regionalbus bedient. Somit ist eine sehr gute Anbindungen an die Innenstadt Trier, zum Hauptbahnhof Trier als auch in die Region Trier gegeben.

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Codice oggetto: 25160005 - 54292 Trier

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: trier@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com