

## TRIER - Pfalzel - Solides Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten



### Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 %, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	271 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Zustand	gepflegt
Baujahr	1928
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	23.01.2029
Endenergiebedarf	223,4
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014

Ausstelldatum	24.01.2019
Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	223.00

<b>Ausstattung</b>	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Kunststoff, Estrich
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Rolladen	Ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja

## Objektbeschreibung

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a ; siehe Sonstiges

Dieses solide Einfamilienhaus liegt in einer Wohnstraße im gepflegten Ortskern von Trier-Pfalzel. Die Immobilie wurde im Jahre 1928 erbaut und verfügt über 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen und 6 Zimmer. Im Kellergeschoss sind die Nutzungsräume untergebracht. Von hier führt eine Außentreppe in den Gartenbereich. In den Jahren 1970 bis 2013 wurden Renovierungsarbeiten vorgenommen, diese sind in der Rubrik: Sonstiges aufgelistet.

Betreten Sie mit uns das Erdgeschoss, hier empfängt Sie eine Diele, das Esszimmer, die Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie das Bad mit Duschwanne. Das Obergeschoss wurde identisch gestaltet.

Sie haben die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu weiteren Wohnzwecken auszubauen.

Genaue Aufteilung, siehe Rubrik: Ausstattung.

Der Außenbereich mit Terrasse und Garten lädt im Sommer zum Verweilen ein. Komplettiert wird die Immobilie durch den seitlich vom Haus angelegten und gepflasterten Stellplatz.

Das Haus ist ideal für eine Familie mit Kindern, aber auch als Mehrgenerationenhaus.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit des Objektes beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Wohnstraße in einem gepflegten Ortskern von Pfalzel

Pfalzel ist einer der 19 Ortsbezirke der Stadt Trier in Rheinland-Pfalz. Der kleine Ortsbezirk Pfalzel liegt nordöstlich der Trierer Innenstadt direkt am linken Ufer der Mosel. Der Ortskern bildet ein historisches Kleinod, das neben den berühmten baugeschichtlichen Schätzen in Trier leider viel zu oft unbeachtet bleibt. Pfalzel bewahrt in seinem Ortsgrundriss und im Baubestand alle Elemente, die den Besucher die kontinuierliche Besiedlung seit der Spätantike und das Wachstum durch die Jahrhunderte erleben lassen. Rund um die römische Palastanlage, die Stiftskirche und die bischöfliche Burg sind die Straßen und romantischen Gässchen gesäumt von Häusern, die die

Vielfalt der Baustile von der Renaissancezeit bis heute veranschaulichen. Unverwechselbar ist die Wallmauer mit einst sechs mächtigen Bastionen, von denen heute vor allem die Moselbastion noch sehr gut erhalten ist. Weitere Infos zu Trier - Pfalzel finden Sie hier: <https://www.trier.de/leben-in-trier/ortsbezirke/pfalzel/>  
Entfernungen: Trier - Ehrang ca 3 km, mit AB-Anbindung Richtung Luxemburg - Trier , Kenn mit AB ca. 7 km, Trier ca 6 km mit AB, Schweich mit AB-Anbindung in alle Richtungen, Mertert Luxemburg ca 20 km, Luxemburg Stadt ca. 50 km,

## Ausstattung

Kellergeschoss:

- 2 Kellerräume
- Heizungsraum mit 6000 l Tank
- Treppe mit Zugang nach außen

Erdgeschoss:

- Eingang
- Flur - Diele -
- Treppe zum Keller und den oberen Etagen OG + DG
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit Duschwanne, Waschbecken, WC

Obergeschoss:

- identisch wie Erdgeschoss

Dachgeschoss:

- dieses kann ausgebaut werden

Außenbereich:

- gestaltetes Gartengrundstück mit gepflasterter Zuwegung und Terrassenflächen
- Rasenfläche
- seitlicher KFZ-Stellplatz - gepflastert

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfsausweis - ausgestellt am: 24.01.2019 - gültig bis: 23.01.2029 - Energieträger: Öl - Endenergiebedarf: 223,4kWh/(m<sup>2</sup>·a)

\*weitere Daten zur Immobilie - Wohnstraße in gepflegten Ortskern von Pfalzel - Dachgeschoss kann ausgebaut werden - Renovierungsarbeiten von 1970 bis 2013 - 1970 Kellergeschoss von außen mit Bitumen isoliert, Legung Drainage - 1971 komplette Neuverlegung der elektrischen Leitungen - 1987 Heizungsaustausch - Brenner Viessmann - 1997 neues Dach und Gebälk - 2005 Erneuerung der Fenster EG hinten und Treppenhaus - 2012 Erneuerung der Fenster OG hinten und Haustür - 2013 Erneuerung der Fenster EG und OG vorne - Böden: Fliesen, Teppich, Parkett, Kunststoff, Kork und Estrich

## Ihr Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Telefon Durchwahl

+49 651 86 349

Fax

+49 651 56145290

E-Mail

[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)

Webseite

<http://www.engel-immobilien-trier.de>

---