

## TRIER - Kürenz - Einfamilienhaus mit großem Gartengrundstück und Garage



### Preise & Kosten

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

### Größe & Zustand

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	81 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.420 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Zustand	gepflegt
Baujahr	1954
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	17.06.2030
Endenergiebedarf	227,4
Energie-Sanierung	2016

Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.06.2020
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	227.00

<b>Ausstattung</b>	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Abstellraum	Ja
Rolladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

## Objektbeschreibung

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

Im Jahre 1955 wurde in Trier - Kürenz diese Immobilie erbaut. Das Haus verfügt über insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 7 Zimmer und ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche - Keller -, sowie eine Garage mit ca. 21 m<sup>2</sup>

Betreten Sie mit uns dieses Haus. Im Erdgeschoss gelangen Sie von der Diele aus in ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das via großem Durchbruch mit dem Wohnzimmer 2 verbunden ist, weiter geht es in die Küche mit Zugang zum Garten, dem Esszimmer, und einem Tageslichtbad mit Wanne. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Abstellraum.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das Ihnen viel Platz betreffend Schlafbereich bietet; hier befinden sich insgesamt 4 Schlafzimmer, und ein Duschbad mit Fenster.

Ein großes Gartengrundstück komplettiert diese Immobilie. Genaue Aufteilung finden Sie unter der Rubrik: Ausstattung.

Erfolgte Sanierungen betreffen den Einbau einer neuen Gasheizung - Marke Vaillant - ( neuwertig ) und Sanierung der Badezimmer.

### 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

Trier-Kürenz - nahe zur Uni mit guter Busanbindung zur Uni und ins Zentrum

Trier ist eine über 2000 Jahre alte Großstadt an der Mittelmosel in Rheinland-Pfalz. Trier, einst als Augusta Treverorum von den Römern gegründet, eine der ältesten Städte Deutschlands und liegt landschaftlich reizvoll im Moseltal und grenzt an die Mittelgebirgsregionen Eifel und Hunsrück an. Die Stadt Trier besteht aus 19 Stadtteilen, von denen viele noch den Charakter eigenständiger Ortschaften haben.

Besondere Anziehungspunkte sind heute die zahlreichen römischen und mittelalterlichen Baudenkmäler, allen voran das Wahrzeichen der Stadt, die Porta Nigra. Diese historischen Bauten sind in der hübschen, kompakten

Innenstadt konzentriert ? Fußgängerzonen und zahlreiche Plätze laden zum Flanieren, Shoppen und Entspannen ein. Als Universitätsstadt und regionales Kultur- und Wirtschaftszentrum ist Trier auch heute eine lebendige Stadt. Bekannt ist Trier auch als Geburtsstadt von Karl Marx. Die Fußgängerzonen der Trierer Innenstadt bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Insbesondere entlang der Simeonstraße, der Brotstraße und Fleischstraße finden sich die Filialen vieler Kaufhäuser, Modeketten, Buchhandlungen und Juweliere. Mit der Trier Galerie in der Fleischstraße hat Trier ein großes Einkaufszentrum direkt im Stadtzentrum. Großer Vorteil beim Einkaufen in der Trierer Innenstadt ist ein breites Angebot bei kurzen Wegen in einem historischen Ambiente.

Auch wenn Trier selbst über keinen eigenen Flughafen verfügt, ist Trier gut per Flugzeug zu erreichen: der Flughafen Luxemburg befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen: Autobahnauffahrt ca.8 km, Konz ca. 10 km, Schweich ca. 20 km, Mertert Grenze Luxemburg ca. 9 km, Saarburg ca. 25 km, Luxemburg Stadt ca 50 km,

Weitere Infos zu Trier : <https://de.wikivoyage.org/wiki/Trier> .....oder <https://trier.de>

## Ausstattung

Kellergeschoss ca. 59,66 m<sup>2</sup>

- Keller 1 - 14,40 m<sup>2</sup>
- Keller 2 - 10,35 m<sup>2</sup>
- Waschküche - 9,21 m<sup>2</sup>
- Keller 3 - 7,04 m<sup>2</sup>
- Keller 5 - 13.13 m<sup>2</sup>
- Flur - 5,51 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss ca. 68,42 m<sup>2</sup>

- Eingang / Treppenhaus 4,09 m<sup>2</sup>
- Diele - 5,07 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer - 16,76 m<sup>2</sup> mit großem Durchbruch zu Wohnzimmer 2
- Wohnzimmer 2 - 12,19 m<sup>2</sup>
- Abstellraum - 2,98 m<sup>2</sup>
- Bad EG - 3,62 m<sup>2</sup> - mit Wanne
- Küche - 8,35 m<sup>2</sup> - mit Ausgang in den Garten
- Esszimmer - 15,41 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss ca. 56,72 m<sup>2</sup>

- Flur / Treppe - 5,09 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 - 13,28 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer - 9,84 m<sup>2</sup> ( ehemals Küche )
- Bad DG - 4,31 m<sup>2</sup> - mit Dusche
- Schlafzimmer - 9,49 m<sup>2</sup> ( ehemals Wohnzimmer )
- Schlafzimmer 2 - 12,26 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- Gartengrundstück
- Garage ca. 21 m<sup>2</sup>

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfsausweis - Baujahr: 1954 - Baujahr Wärmegerzeuger: 2016 - ausgestellt am: 18.06.2020 - gültig bis: 17.06.2020 - Energieträger: Gas - Endenergiebedarf: 227,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

\* weitere Daten zur Immobilie - gute Lage zwischen Stadt und Uni Trier - großes Gartengrundstück - Garage

## 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>

---