

## TRIER-IRSCH - Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage



### Preise & Kosten

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

### Größe & Zustand

Wohnfläche	367 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	32 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.330 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Zustand	gepflegt
Baujahr	1991
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Haustiere	Ja

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.09.2015

Endenergieverbrauch Wärme kWh/(m <sup>2</sup> -a)	82.00
---	-------

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Wohnküche

## Objektbeschreibung

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

Diese Immobilie wurde in guter, ruhiger Lage in Trier-Irsch im Jahre 1991 von renomierten Fachfirmen aus der Region erbaut. Von außen betrachtet man das Haus im Landhausstil, innen ist es modern und sehr hochwertig ausgestattet und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Das Haus verfügt über insgesamt 399 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche( siehe Ausstattung ) und ist voll unterkellert mit sehr guter Wärmedämmung. Betreten Sie mit uns diese charmante Immobilie, Eingang mit Windfang, Flur und Treppenaufgang zu OG – Hauptwohnbereich.

Untergeschoss – straßenseitig EG – wurden Keller- und Heizungsraum, Hobby- oder Arbeitszimmer errichtet.

Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich die 3 ZKB umfassende Einliegerwohnung ( 71 m<sup>2</sup> ). Diese verfügt über einen separaten Eingang.

Über die o.e. Treppe gelangt man zum Hauptwohnbereich mit lichtdurchfluteter Wohndiele, einem großzügigen, offenen Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem herrlichen Grundstück. Im

Wohn-Essbereich sorgt der große Kachelofen für eine zusätzliche wohlige Wärme. Die bis ins Detail geplante und hochwertig ausgestattete Wohnküche liegt ebenfalls in diesem Bereich und ist ein gemütlicher Treffpunkt für die ganze Familie.

Durch offene Treppen wurden versetzte Ebenen geschaffen. Ein GWC, sowie Einliegerappartement mit Duschbad, ideal für ein großes Kind, rundet diesen Wohnbereich ab.

Über eine weitere Treppe kommt man ins Dachgeschoss. In diesem wurde der Schlaftrakt mit 4 Zimmern, 2 Bädern und Balkon errichtet. Durch Umgestaltung eines dieser Räume als Küche, ist hier eine weitere separate Wohnung möglich.

Durch dieses große Platzangebot haben Sie hier mehrere Möglichkeiten der Nutzung, auch als Mehrgenerationenhaus, oder Vermietung der Einliegerwohnung.

Eine durchdachte Gestaltung, gehobene Ausstattung, ein wunderschönes Grundstück mit ebenerdigen Garten, Terrasse und ganztags Sonne, sowie einer Doppelgarage tragen dazu bei, dass Sie sich in diesem Haus wohlfühlen.

Die Elektroheizung wird durch eine innovative Holzzufuhr ( Stückholz ) unterstützt. Die Energiewerte des Hauses sind dadurch sehr gut; siehe Energieangaben.

Weitere Informationen zur Technik etc. folgen.

### 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

sehr gute, ruhige Lage in Trier-Irsch

Irsch ist einer der Trierer Höhenbezirke. Es liegt zwischen Kernscheid und Filsch am südöstlichen Rand der Stadt. Das Ortsgebiet umfasst den alten Ortskern Irsch mit Irscher Burg, Irscher Pfarrkirche, Kindergarten St. Georg und der Grundschule Trier-Irsch, Irscher Mühle, Irscher Berg, das Gewerbegebiet Trier-Irsch und den Trierer Höhenfriedhof. Irsch befindet sich in einer reizvollen, hügeligen Landschaft und ist umgeben von Wiesen und Wäldern sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mehrere Bäche durchziehen das Ortsgebiet. An der Irscher Mühle vereinigen sich die letzten Ausläufer zum Olewiger Bach. Der Stadtteil hat noch viel von seinem dörflichen

Charakter behalten.

Trier liegt in der Mitte einer Talweitung des mittleren Moseltals mit dem Hauptteil am rechten Ufer des Flusses. Bewaldete und zum Teil mit Weinbergen besetzte Hänge steigen zu den Hochflächen des Hunsrücks im Südosten und der Eifel im Nordwesten an. Die Grenze zum Großherzogtum Luxemburg ist etwa 15 km (Wasserbillig) entfernt. Nächstgrößere Städte sind Saarbrücken, etwa 80 Kilometer südöstlich, und Koblenz, etwa 100 Kilometer nordöstlich, sowie die luxemburgische Hauptstadt Luxemburg etwa 50 Kilometer westlich von Trier. Aufgrund des überwiegend ländlichen Umlands hat Trier ein - für seine Größe - relativ großes Einzugsgebiet, welches sich aus großen Teilen von Mosel, Saar, Eifel und Hunsrück zusammensetzt.

Infrastruktur: Vor Ort finden Sie eine perfekte Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten - Supermärkte, Ärzte, Krankenhäuser, Freizeit- und Sportmöglichkeiten etc. Weitere Infos hier: [www.trier.de](http://www.trier.de)

Entfernungen: Autobahnanbindung E44 nach Luxemburg ca. 1 km, Trier Zentrum 8 km, Trier - direkte Autobahnanbindung in alle Richtungen / ebenso perfekte Bahn- + Busanbindungen / Grenze Luxemburg - Wasserbillig - 15 km, Trier-Ehrang 14 km AB, Schweich 15 km, Saarburg 22 km, Bitburg 26 km, Hermeskeil 22 km

## Ausstattung

Gartengeschoss / UG ( straßenseitig EG ) ca. 145 m<sup>2</sup>

Hauseingang mit Windfang - Flur und Treppe zum Hauptwohnbereich / Hobby- oder Arbeitsraum 9 m<sup>2</sup> / Keller- und Heizungsräume /

Einliegerwohnung ca. 71 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang bestehend aus 3 Zimmern / Küche / Bad

Obergeschoss ca. 151 m<sup>2</sup>

repräsentative, tagesbelichtete Wohndiele / großzügiger offener Wohn-Essbereich ca. 79 m<sup>2</sup> mit Zugang zum zur Terrasse und Garten / Wohnküche 19 m<sup>2</sup> / Gäste-WC

Einliegerappartement ( ideal für ein großes Kind ) bestehend aus Wohn-Schlafräum 19 m<sup>2</sup> mit Duschbad

Dachgeschoss ca 115 m<sup>2</sup>

wird als Schlaftrakt bestehend aus einer lichtdurchfluteten Wohndiele / Wohnzimmer ca. 30 m<sup>2</sup> / 4 Schlafzimmern ( zwischen 10 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup>; ein Raum als Küche möglich ) / 2 Bäder / großer Balkon zur Gartenseite dieser Bereich kann auch komplett oder teilweise als separate Wohnung genutzt werden

Außenbereich: 1330 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Doppelgarage / Terrasse und Garten ( eben und überwiegend Rasenfläche / großer Balkon zur Gartenseite

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a -Gebäudeart: Wohnimmobilie -Jahrgang: Ausgestellt ab dem 01.05.2014 -Ausstelldatum: 15.09..2014 -Endenergiebedarf Wärme: kWh/(m<sup>2</sup>-a) 82,7

\*weitere Daten zur Immobilie - wunderschönes Areal in sehr guter, leichter Hanglage - Garten eben und überwiegend Rasenfläche - Süd-Westausrichtung, ganztags Sonne - diese Immobilie wurde ausschließlich von renomierten Fachfirmen aus der Region errichtet - ein Traum für jeden Gartenfreund, für eine Familie mit Kindern, oder als Mehrgenerationenhaus - außen im Landhausstil errichtet - hochwertige, moderne Ausstattung innen - der große Kachelofen-Kamin im Hauptwohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ist eine weitere Wärmequelle - die Elektroheizung wird durch innovative Holzzufuhr ( Stückholz ) unterstützt - somit sehr gute Energiewerte - die Küche wurde bis ins Detail sehr originell gestaltet und ausgestattet - versetzte Ebenen, geben den lichtdurchfluteten Etagen seinen Charme - mehrere Nutzungsmöglichkeiten - große Familie, Mehrgenerationenhaus, ELW kann vermietet werden

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.

## 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>

---