

## TRIER - Euren - Zweifamilienhaus in guter Lage mit Garage und Garten



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	515 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	179.20
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.11.2030
Endenergiebedarf	179,20
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014

Ausstelldatum	24.11.2020
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	179.20

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

## Objektbeschreibung

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

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Trier-Euren. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 175m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Etagen mit 11 Zimmer (incl. Küchen)

Über eine befestigte Treppenanlage auf der rechten Seite des Hauses gelangt man zum Eingang des Hauses. Von hier aus erreichen Sie die Wohnungen im Gartengeschoss und Ober-, Dachgeschoss. Straßenseitig befindet sich die Zufahrt zur im Hause gelegenen Garage.

Detaillierte Aufteilung der Wohnungen inkl. Wohnflächen finden Sie unter der Rubrik: Ausstattung.

Betreten Sie mit uns dieses Haus: Vom seitlichen Eingang aus gelangt man in die Erdgeschosswohnung / WEH 1. Von der Eingangstür kommen Sie einerseits direkt in die Küche und separat in den Wohnbereich mit Schlafzimmer, Bad, Ess- und Wohnzimmer.

Eine Etage höher befindet sich die Hauptwohnung im Obergeschoss / Dachgeschoss WEH 2. Diese erschließt sich über 2 Ebenen. In der unteren Etage (Obergeschoss) befinden sich die Küche, ein Schlafzimmer mit gegenüberliegendem Bad, sowie das großzügige Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Über eine weitere Treppe gelangen Sie dann ins Dachgeschoss. Dieses verfügt über 3 Zimmer und 1 WC. Die Immobilie ist im Vorderhausbereich voll unterkellert. Hier finden Sie einen Wasch- und Trockenraum, 2 Kellerräume und die im Gebäude befindliche Garage.

Eine Aufteilung in drei Wohneinheiten ist ebenfalls denkbar. Ob als eigengenutzte Immobilie oder als Vermietungsobjekt. Man hat mehrere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist in einem guten Allgemeinzustand. Modernisierungen sind altersbedingt erforderlich.

#### 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 – Euren ist ein zentrumsnaher Stadtteil . 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. Trier 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. Am Hauptbahnhof befindet sich mit dem Alleecenter ein weiteres, etwas kleineres Einkaufszentrum. Etwas beschaulicher als in den Kaufhäusern und Einkaufszentren geht es in den kleinen, eher unkonventionellen Läden der Neustraße zu. Großer Vorteil beim Einkaufen in der Trierer Innenstadt ist ein breites Angebot bei kurzen Wegen in einem historischen Ambiente.

Trier hat sechs Bahnhöfe; der Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Innenstadtnähe und wird von allen nach/über Trier fahrenden Zügen bedient. Durch die neugeplante Westtrasse wird die Anbindung an Luxemburg verbessert. Infrastruktur: Vor Ort finden Sie alles was das Herz begehrt.

Entfernungen: Autobahnauffahrt ca. 6 km, Konz ca. 10 km, Schweich ca. 19 km, Mertert Grenze Luxemburg ca. 12 km, Saarburg ca. 25 km, Luxemburg Stadt ca. 50 km,

## Ausstattung

Untergeschoss: Nutzfläche = 38,75 m<sup>2</sup>

- Wasch- u. Trockenraum
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Garage

Rückwärtiger Gebäudeteil nicht unterkellert

Gartengeschoss: Wohnfläche = ca. 70,45 m<sup>2</sup> (Wohneinheit 1)

- Flur
- Küche
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Bad

Erdgeschoss: Wohnfläche = ca. 70,45 m<sup>2</sup> (Wohneinheit 2)

- Flur
- Küche
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Bad

Obergeschoss: Wohnfläche = ca. 34,82 m<sup>2</sup> (Wohneinheit 2)

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- WC

Außenbereich:

- Vorgarten
- Zufahrt zur im Haus liegenden Garage
- Gartengrundstück - leichte Hanglage - hinter dem Haus
- Balkon

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfsausweis - ausgestellt am: 24.11.2020 - gültig bis: 23.11.2030 - Baujahr 1966 - Energieträger: Elektroheizung - Endenergiebedarf: 179,20 kWh/(m²a)

\* weitere Daten zur Immobilie - gute Wohnlage - gute Busverbindung zur Innenstadt - gute Infrastruktur - Garten - Garage - 2 - 3 Wohneinheiten je nach Nutzung

---

## Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

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>

---