

# TRIER-FILSCH - Interessante Anlage - Immobilie mit 2 Wohneinheiten / möglich 3 Einheiten - Nähe Uni



## Preise & Kosten

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

## Angaben zur Immobilie

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Wohnfläche              | 139 m²            |
| Nutzfläche              | 42 m²             |
| Grundstücksfläche       | 149 m²            |
| Zimmer                  | 4                 |
| Schlafzimmer            | 3                 |
| Badezimmer              | 2                 |
| Baujahr                 | 1930              |
| Zustand des Objektes    | Gepflegt          |
| Verkaufsstatus          | verkauft          |
| Letzte Modernisierungen | 2009              |
| Verfügbar ab            | nach Vereinbarung |

## Energieausweis

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Gebäudeart         | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf        |

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 08.08.2032                    |
| Endenergiebedarf           | 165                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930                          |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 09.08.2022                    |

### Ausstattung

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Küche           | Einbauküche      |
| Boden           | Fliesen, Laminat |
| Heizungsart     | Etagenheizung    |
| Befeuerung      | Elektro          |
| Kabel / Sat- TV | Ja               |
| Breitband Art   | DSL              |
| Unterkellert    | Nein             |
| Abstellraum     | Ja               |
| Rollladen       | Ja               |
| Dachform        | Satteldach       |
| Bauweise        | Massiv           |

## Objektbeschreibung

Diese interessante Immobilie sucht einen neuen Eigentümer.

Sie wurde im Jahr 1930 mitten im Ortskern von Filsch – Ortsteil Trier – mit zurzeit 2 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> errichtet. Ursprünglich waren es 3 Wohneinheiten. Die 3. Einheit ist zurzeit nur als Nutzfläche ( ca. 42 m<sup>2</sup> ) geeignet (Modernisierung erforderlich). Diese kann mit etwas Aufwand wieder in eine weitere Wohneinheit umgewandelt werden.

Im Jahre 2008 / 2009 wurde die Wohnung im OG umfangreich renoviert.

Die im Obergeschoss liegende Hauptwohnung verfügt über 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer / Küche / Bad.

Ein separater Eingang bringt Sie in diese Wohnung. Von der Diele/Flur geht es weiter in ein Kinderzimmer, einen Abstellraum, ein Esszimmer offen zum Wohnzimmer, Elternzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und eine kleine Küche mit EBK und Essplatz.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Appartement mit 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus einem großen Wohn – Schlafrum, einem Duschbad, ein Abstellraum und eine kleine Küche mit EBK.

Durch die Nähe zur Uni sind die Wohnungen gut vermietbar.

Genaue Aufteilung der Wohnungen finden Sie unter der Rubrik: Ausstattungen.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GBR 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 GBR daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

zentrale Ortslage Trier - Filsch.

Filsch ist umgeben von Wiesen, Wäldern und Hügeln, höchstgelegener Trierer Bezirk und liegt am Fuße des Schellbergs im Südosten der Stadt, etwa sieben Kilometer vom Zentrum entfernt. Filsch bildete lange Zeit mit weniger als 1000 Einwohnern den kleinsten Stadtbezirk von Trier. Im Lauf der 2010er Jahre ist durch

Neubaugebiete die Einwohnerzahl auf über 1500 gewachsen.

Der dörfliche Charakter des alten Kerns von Filsch blieb dennoch bis heute bewahrt. Die landschaftliche Umgebung mit den zahlreichen Wanderwegen, Wiesen und Wäldern wie die teilweise noch dörflichen Strukturen im Ort bieten einen hohen Erholungswert und laden viele Stadtbürger zum Verweilen ein. Filsch ist der kleinste Trierer Ortsbezirk und verfügt über keine eigene Pfarrgemeinde, keinen Kindergarten und auch keine Schule. In diesen Fällen ist man derzeit noch weitgehend nach Irsch und Kernscheid orientiert, ebenso im Vereinsleben. Dennoch haben sich in Filsch zwei Vereine, die Reservistenkameradschaft Filsch und der Heimat- und Kulturverein Filsch etabliert, die auf zahlreiche Mitglieder zurückgreifen können und sich durch vielfältige Aktivitäten auszeichnen.

Infrastruktur: Im Ort gibt es einen Friseur und eine Kinderboutique. Einkäufe werden meist im nahe gelegenen Einkaufszentrum auf der Tarforster Höhe erledigt, wo auch Geldinstitute, Ärzte, Apotheke und Post vorhanden sind.

Entfernungen: Tarforst ca. 1,4 km, Trier - Irsch ca. 1,8 km, Trier Uni ca. 2,5 km, Kernscheid ca. 3,4 km Trier Zentrum ca. 7 km, Grenze Luxemburg - Mertztal - ca. 20 km, Hermeskeil ca. 25 km, Saarburg ca. 30 km, Flughafen Luxemburg ca. 46 km, Autobahnauffahrt Trier in alle Richtungen ca. 7 km

Informationen zu Trier-Filsch finden Sie hier: <https://www.trier.de/leben-in-trier/ortsbezirke/filsch/> Informationen zu Trier: <https://www.trier.de/Startseite/>

## Ausstattung

# Hauptwohnung= 4 Zimmer / Küche / Bad

Obergeschoss: ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- separater Eingang
- Flur / Diele
- Kinderzimmer
- Abstellraum
- Esszimmer offen zum Wohnzimmer
- Wohnzimmer
- Elternzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne + Dusche
- kleine Küche mit EBK und Essplatz

# Appartement = 1 Zimmer / Küche / Bad

Erdgeschoss: ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Eingang
- großer Wohn - Schlafrum
- Duschbad
- Abstellraum
- kleine Küche mit EBK

# ehemalige Einliegerwohnung = 2 Zimmer / Bad = jetzt Nutzfläche

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

- Eingang
- Wohnraum
- Schlafzimmer
- Duschbad

....Diese ehemalige Wohnung ist zurzeit nur als Nutzfläche geeignet (Modernisierung erforderlich)

....Hier kann wieder eine weitere Wohnung geschaffen werden

## Ansprechpartner

Rainer Hewener  
Bert Engel Immobilien  
Nordallee 14  
54292 Trier

|           |                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Durchwahl | +49 651 86349                                                                           |
| Mobil     | +49 171 3615288                                                                         |
| Fax       | +49 651 9936489                                                                         |
| E-Mail    | <a href="mailto:immo@engel-immobilien-trier.de">immo@engel-immobilien-trier.de</a>      |
| Webseite  | <a href="http://www.engel-immobilien-trier.de">http://www.engel-immobilien-trier.de</a> |

---