

TRIER-NORD - Wohnhaus zentrumsnah mit Garten und Garage



Preise & Kosten

| | |
|-------------------|--------|
| Käufer-Provision | Ja |
| Freitext Courtage | 3,57 % |
| Anzahl Garage | 1 |

Angaben zur Immobilie

| | |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 234 m ² |
| Grundstücksfläche | 576 m ² |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| separate WCs | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1955 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verkaufsstatus | verkauft |
| Verfügbar ab | sofort verfügbar |

Energieausweis

| | |
|------------|---------------|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
|------------|---------------|

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 15.04.2033 |
| Energieverbrauchskennwert | 191,2kWh/m ² a |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 16.04.2023 |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Primärenergieträger | Erdgas |

Ausstattung

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Bad | Dusche, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Boden | Fliesen, Teppich, Parkett |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage, Freiplatz |
| Kabel / Sat- TV | Ja |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja |
| Breitband Art | DSL |
| Unterkellert | Ja |
| Rollladen | Ja |
| Bauweise | Massiv |
| Gäste-WC | Ja |

Objektbeschreibung

Diese Immobilie wurde im Jahre 1955 in Trier Nord – am Rande des Maarviertels –, fußläufig zur Innenstadt erbaut. 1972 wurde das Dachgeschoss mit Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Haus bietet Ihnen mit 234 m² Wohnfläche verteilt über 3 Etagen und 8 Zimmer viel Platz.

Derzeit wird die Immobilie als Wohnhaus mit zwei Einheiten genutzt. Hierbei bilden das Erdgeschoss die erste und Ober- und Dachgeschoss die zweite Einheit.

Da jede Etage in sich abgeschlossen ist, gibt es weitere Möglichkeiten zur Aufteilung der Immobilie.

Die Nutzung als Einfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus oder als Anlageobjekt mit 3 Wohneinheiten ist möglich.

Auch eine Nutzung die Wohnen mit Arbeiten kombiniert ist denkbar (z.B. teilweise Nutzung als Büroeinheit).

Betreten Sie mit uns diese Immobilie.

Vom Eingang gelangen Sie ins Treppenhaus. Die Erdgeschosseneinheit besteht aus Diele, einer Küche mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und Garten. Ein behindertengerechtes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche (errichtet 2018) schließt diese Etage ab.

Die Treppe führt in die weiteren Geschosse – Ober- und Dachgeschoss.

Im Obergeschoss erreichen Sie von der Diele aus eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein großes Wohnzimmer, bestehend aus zwei Raumteilen und mit Zugang zum Balkon. Von diesem führt eine Außentreppe zum Garten. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Tageslichtbad mit Dusche.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen weiteren Wohnraum. Die 3 Zimmer sind vielseitig nutzbar z.B. als Schlaf-, Gäste-, oder Arbeitszimmer, ein Tageslichtbad, und ein separates WC sind ebenfalls vorhanden. Auch nach Umgestaltung als dritte Einheit nutzbar.

Im Kellergeschoss befinden sich 3 weitere Räume, sowie Heizungs-, Wasch-, und Trockenraum.

Genießen Sie im Außenbereich Ihre Terrasse mit angrenzendem, gepflegtem Garten. Von hier aus haben Sie die Möglichkeit den direkten Ausgang zur rückwärtigen Wilhelm- Leuschner-Straße zu nutzen. Eine Garage rundet das Angebot dieser interessanten Immobilie ab.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

Lage

Trier - Nord, am Rande des Maarviertels nahe zum Zentrum

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. / direkte Autobahnanbindung, Bahnanbindung, gute Busverbindungen

Weitere Infos hier: www.trier.de

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Eingang
- Flur - Diele
- Küche mit Einbauküche
- 2 Zimmer - als Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer nutzbar
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und Garten
- ein behindertengerechtes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche - errichtet 2018

Obergeschoss:

- Diele
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Treppe zum Garten
- Tageslichtbad mit Dusche

Dachgeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- weiteres Tageslichtbad
- separates WC

Kellergeschoss:

- 3 Räume
- Heizungsraum
- Wasch- und Trockenraum

Außenbereich:

- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Garage

Ansprechpartner

Bert Engel
Bert Engel Immobilien GbR
Nordallee 14
54292 Trier

Durchwahl

+49 651 86349

Fax

+49 651 56145290

E-Mail

info@engel-immobilien-trier.de

Webseite

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