

## TRIER - Ost - Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage – aufteilbar in 3 WE



### Preise & Kosten

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

### Größe & Zustand

Wohnfläche	172,40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	279 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Zustand	gepflegt
Baujahr	1902
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	07.05.2030
Endenergiebedarf	164,6
Energie-Sanierung	2017
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014

Ausstelldatum	08.05.2020
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	164.00

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Rolladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

## Objektbeschreibung

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

Die im Jahre 1902 errichtete Immobilie wurde durch Umbau und Modernisierung in den heutigen wertstabilen Zustand versetzt. Die Nutzung entsprach seither der eines selbstgenutzten, großzügigen Einfamilienhauses. Die zentrumsnahe Lage bestimmt nachhaltig den Wert dieses Anwesens. Ob dieses allein durch eine Familie oder geteilt mit separater Wohneinheit im Erdgeschoss für Eltern oder Mieter ausgestattet wird ist nur eine der Nutzungsmöglichkeiten.

Bauartbedingt ist die Aufteilung in 3 abgeschlossene Wohneinheiten mit relativ geringem Aufwand realisierbar. Je Geschoss besteht die Möglichkeit eine 2 Zimmer-Küche Bad Wohnung mit 50 – 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche auszubauen . Diese können durch Ihre Abgeschlossenheit sowohl als Eigentumswohnungen (nach Teilungserklärung) verkauft oder als Kapitalanlage genutzt werden (Vermietung).

Durch gezielte Investitionen wie die Erneuerung der Treppenanlage und der Dacheindeckung mit Wärmedämmmaßnahme in Teilbereichen sowie der Einbau einer modernen Gaszentral-Brennwertheizung in 2017 (mit zur Zeit nicht genutzter zentraler Warmwasserbereitung) wurden auch den heutigen Anforderungen an Nutzbarkeit und Energieeffizienz Rechnung getragen.

Im vorderen Aussenbereich des Hauses befindet sich ein KFZ-Stellplatz. Durch Veränderung könnte hier ein weiterer Stellplatz geschaffen werden. Das rückwärtige, ebenerdige Gartengrundstück bietet für Familie oder Eigentümer ein große Nutzungsvielfalt. Der am Ende des Grundstücks gelegene Gartengeräteschuppen bietet die Möglichkeit für die Unterbringung und Überwinterung der Gartenutensilien.

Alles in Allem lohnt sich die Vereinbarung eines Besichtigungstermines.

### 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 - Ost - Süd/Ost

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. 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:

- 2 Kellerräume
- Waschraum
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Eingang
- Diele
- Küche mit Dusche
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Treppenaufgang zum OG + DG

1. Obergeschoss:

- Eingang
- Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer mit Erker
- Bad
- Küche

Dachgeschoss:

- Eingang
- Diele
- Bad
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Speicher

Außenbereich:

- ebenerdiges Grundstück mit massivem Gartengerätehaus
- 1 Stellplatz vor dem Haus - ein 2. Stellplatz für ein kleines Fahrzeug ist möglich

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfssausweis - ausgestellt am:

08.05.2020 - gültig bis: 07.05.2030 - Energiesanierung: 2017 / Brennwert - Energieträger: Gas -  
Endenergieverbrauch: 164,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

## 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>

---