

## TRIER - Filsch - Einfamilienhaus (DHH) in ruhiger Wohnstraße Nähe Uni Tarforst



### Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,48 %, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	127 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	48 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Zustand	gepflegt
Baujahr	1972
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	29.01.2024
Endenergiebedarf	198
Jahrgang	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.01.2014

Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	198.00

Ausstattung	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff, Estrich
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Rolladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

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

Im Jahre 1972 wurde diese Immobilie in ruhiger Wohnlage - nahe zur Uni Trier-Tarforst - erbaut. Sie verfügt über ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf 3 Geschosse.

Über den offenen gestalteten Eingangsbereich gelangen Sie ins große Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, sowie den Essbereich mit angrenzender Küche. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein neu gestaltetes Bad mit ebenerdiger Dusche und WC. Über die Treppenanlage gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befinden sich ein weiteres Bad mit Dusche und Wanne sowie 2 Kinderzimmer und 1 großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Die im Kellergeschoss gelegenen Räume wie Hauswirtschaftsraum und ein zusätzlicher Raum (Hobbyraum) sowie die Garage bieten Ihnen zusätzliche Nützflächen. Genaue Aufteilung finden Sie unter Ausstattung. Der Dachspitz ist ausbaufähig, hier können Sie weitere ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen.

**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

Filsch ist einer der 19 Ortsbezirke der Stadt Trier in Rheinland-Pfalz.

Filsch hat sich im Laufe der Jahrhunderte am Fuße des Schellberges aus einer kleinen Ansiedlung zu einem Dorf entwickelt, das seit 1969 nach Trier eingemeindet ist und derzeit rund 830 Einwohner zählt. Über Jahrhunderte wurde der Ort von der Landwirtschaft geprägt. Heute gibt es nur noch einen Voll- und mehrere Nebenerwerbslandwirte, so dass sich das kleine Bauerndorf in den letzten vier Jahrzehnten zu einem fast reinen

Wohnstadtteil entwickelt hat. Da Filsch jedoch weniger als die anderen Höhenstadtteile expandierte und sich die Zahl der Einwohner lediglich etwas mehr als verdoppelte, hat der Ort mehr von seinem ursprünglichen Charakter bewahren können.

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.

Im Ort gibt es noch 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. 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.

Entfernungen: Irsch 1,8 km, Tarforst 2,2 km, Kernscheid 3,4 km, Trier 6,6 km

Infrastruktur: Kindergarten finden Sie in Irsch, 1,8 km, in Kernscheid, 3,4 km, in Tarforst 2,2 km und in Trier.

Schulen sind in Trier. Eine gute Busverbindung ( fußläufig - Buslinie 4 + 30 ) und Bustransfer ist vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte finden Sie in Tarforst.

## Ausstattung

Kellergeschoss:

- Garage
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungs- und Tankraum
- Zimmer ( Hobbyraum)
- Kellerraum

Erdgeschoss:

- Eingang mit Windfang offen gestaltet
- Diele mit Treppenaufgang
- Gäste WC mit Dusche (neuwertig)
- offenes großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Essplatz
- Küche mit Einbauküche

Dachgeschoss:

- großer gut nutzbarer Flur
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- 2 Kinderzimmer
- großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Dachspitz:

- dieser ist ausbaufähig - ca. 30 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- schönes Gartengrundstück (rückwärtig) mit Terrasse und kleinem offenen Gartenhaus
- Stellplatz vor der Garage

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfsausweis - Wohnimmobilie - Energieträger: Heizöl - Baujahr der Anlage: 1990 - Endenergiebedarf: 198 kWh/(m<sup>2</sup>a)

\*weitere Daten zur Immobilie - ruhige Wohnlage nahe zur Uni Tarforst - Terrasse + Garten - Süd-Ost / Süd - Dachterrasse / Loggia - Garage - gute Busanbindung fußläufig - Gäste WC mit Dusche neu - Dachspitz ist ausbaufähig - ca. 30 m<sup>2</sup>

## 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>

---