

## TRIER - Ehrang - Einfamilienhaus mit zeitloser Architektur in absolut ruhiger Lage



### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 %, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	93 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	805 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Zustand	gepflegt
Baujahr	1970
Verkaufsstatus	reserviert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Endenergiebedarf	182
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014

Endenergiebedarf Wärme kWh/(m<sup>2</sup>-a) 182.00

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Dielen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
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

Diese ansprechende Immobilie wurde 1970 von einem namhaften Trierer Architekten errichtet.

In ihrer äußeren Erscheinung kann man durchaus Parallelen zu aktuellen Stilelementen wiederfinden.

Sowohl die flachen Fensterbänder auf der Frontseite als auch die kurzen Dachüberstände lassen einen Sprung in die heutige Architektur zu. Mit gezieltem Aufwand besteht die Möglichkeit einer absolut modernen Aussengestaltung.

Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, der liebevoll gestaltete Garten und eine vorgelagerte Doppelgarage runden das Bild ab.

Diese Immobilie ist ideal für eine Familie mit Kindern oder für die Kombination von Beruf und Wohnen. Auch die Nutzung als Mehrgenerationen ist möglich.

Der innere Allgemeinzustand der Immobilie ist sehr gepflegt. Die Ausstattung ist allerdings nicht mehr zeitgemäß. Daher ist eine komplette Modernisierung notwendig um den möglichen modernen Gesamteindruck zu vervollständigen.

Alles in Allem eine rundum interessante Immobilie.

Ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 93 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind auf 3 Etagen und 9 Zimmer verteilt.

Betreten Sie mit uns dieses Haus. Vom Flur mit Treppenaufgang und Treppenabgang gelangen Sie in die einzelnen Etagen - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Untergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 55,03 m<sup>2</sup> ; hier erreichen Sie von der Diele aus 2 Kinderzimmer und eine Tageslichtdusche. Vor der Diele zugänglich sind ein Waschräum, der Heizungsraum und 2 Kellerräume.

Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 106,28 m<sup>2</sup>; hier befinden sich ein Kinderzimmer ( auch nutzbar als Arbeits- oder Gästezimmer ) , Kaminzimmer, Esszimmer, die Küche mit Essplatz, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, das Elternschlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, sowie GWC und Abstellraum.

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 53,07 m<sup>2</sup>; hier wurden ein großes Studio ( Durchgangszimmer ) sowie

ein Arbeits- / oder Schlafzimmer errichtet. Des Weiteren befinden sich hier 2 Speicherräume, einer wird als Hobbyraum genutzt,

Der Außenbereich verfügt über einen wunderschön angelegten Garten mit Terrasse - hier können Sie den Sommer genießen und Ihre Kinder ungestört spielen - , und eine Doppelgarage.

Detaillierte Aufteilung finden Sie unter der Rubrik: Ausstattung.

## 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

ruhige, idyllische Lage am Ende einer Sackgasse - hintere Heide Ehrang

Trier-Ehrang-Quint ist mit knapp 10.000 Einwohnern mit der größte Ortsteil von Trier, Deutschlands ältester Stadt.

Es liegt an der Mündung der Kyll, am linken Moselufer. Ehrang, bereits 1346 durch Kaiser Karl IV mit den Stadtrechten versehen, war bis zur Eingemeindung nach Trier im Jahre 1969 selbstständige Gemeinde.

Infrastruktur: In Ehrang finden Sie alles was das Herz begehrt. Sehr gute Bus- + Bahnanbindungen, sowie direkte Autobahnanbindung sorgen für ein angenehmes Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten - Supermärkte -, Kindergarten und Schule sind ebenfalls in Ehrang.

Weitere Infos finden Sie hier: [www.ehrang.de](http://www.ehrang.de) oder [www.trier.de](http://www.trier.de)

Entfernungen: Bushaltestellen nur wenige Meter, Bahnanbindung ca. 500 m, direkte Autobahnanbindung nach Luxemburg - Trier, Schweich 5 km mit Autobahnanbindung in alle Richtungen, Trier Zentrum 12 km, Grenze Luxemburg - Mertert - 25 km, Saarburg 34 km, Luxemburg Stadt 50 km

## Ausstattung

Untergeschoss: Wohnfläche ca 55,03 m<sup>2</sup>

- Eingangsdiele mit eigenem Zugang / Flur 1- 17,50 m<sup>2</sup>
- Treppe zum EG
- kleines Kinderzimmer - 13,09 m<sup>2</sup>
- großes Kinderzimmer - 24,44 m<sup>2</sup>
- Tageslichtdusche
- von der Diele zugänglich =
- Keller - Waschraum
- Heizungsraum
- 2 Kellerräume

Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 106,28 m<sup>2</sup>

- Eingang
- Flur / Diele mit Treppenaufgang 4,26 m<sup>2</sup>
- 1 Kinderzimmer - 11,29 m<sup>2</sup>
- Kaminzimmer - 11,10 m<sup>2</sup>
- Esszimmer - 15,02 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essplatz - 15,79 m<sup>2</sup>
- Gäste WC - 1,85 m<sup>2</sup>
- Abstellraum - 1,85 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten - 22,14 m<sup>2</sup>
- Flur
- Elternschlafzimmer - 15,58 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Wanne + Dusche - 7,40 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: Wohnfläche ca. 53,07 m<sup>2</sup>

- großes Studio als Durchgangszimmer - 32,36 m<sup>2</sup>
- großes Arbeits- oder Schlafzimmer - 20,71 m<sup>2</sup>
- 1 Speicher / Hobbyraum
- 1 Speicherraum

Außenbereich:

- sehr schön angelegtes Gartengrundstück mit Terrasse - am Waldrand gelegen
- Doppelgarage

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Bedarfsausweis - Energieträger: Öl - Endenergiebedarf: 182 kWh/(m²a)

\*weitere Daten zur Immobilie\* - ruhige Lage auf der hinteren Heide - Ehrang - am Ende einer Sackgasse - wunderschön angelegte Gartenanlage - Doppelgarage - viel Platz auf 3 Etagen - 9 Zimmer - ideal für eine Familie mit Kindern - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

## Ihr Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Telefon Durchwahl  
Fax  
E-Mail  
Webseite

+49 651 86 349  
+49 651 56145290  
[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)  
<http://www.engel-immobilien-trier.de>



Außenansicht



Garten



Garten



Vorderansicht



Vorderansicht



Garage



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kaminzimmer



Kaminzimmer



Küche



Schlafzimmer



weiteres Zimmer



Bad