

Exposé

Einfamilienhaus in Trier

**Ihr neues Zuhause: Modernes , großzügiges
Einfamilienhaus mit weitläufigem, ebenerdigen Garten**



Objekt-Nr. OM-304743

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

54296 Trier
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.368,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus in Trier: Modernisiert und großzügig mit herrlichem Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Trier! Dieses großzügige Einfamilienhaus besticht durch seine moderne Ausstattung, eine großzügige Wohnfläche von 220 qm mit 8 Zimmern und einen liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier haben Sie reichlich Platz für Ihre Ideen und die Visionen Ihrer Familie. Dank des großen Kellers haben Sie ausreichend Platz für Ihre Gegenstände.

Das Haus wurde im Jahr 1962 erbaut und im Jahr 2008 umfassend modernisiert.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Mit einer Wohnfläche von 220 qm bietet dieses Haus ausreichend Raum für die ganze Familie. Die großzügig gestalteten Zimmer lassen sich flexibel nutzen und individuell gestalten. Große Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Garage und Stellplätze:

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und drei Stellplätze zur Verfügung. Im Giebelraum der Garage gibt es dank der hohen Decke zusätzliche Abstellmöglichkeiten, ideal für Werkzeug oder saisonale Gegenstände.

Garten und Außenbereich:

Der großzügige, ebenerdige Garten ist ein Highlight dieses Anwesens. Er bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenpartys oder einfach zum Entspannen. Dank der guten Privatsphäre können Sie hier ungestört Ihre Zeit im Freien genießen. Eine 6m³ Zisterne mit Pumpe unterstützt die Gartenbewässerung und hilft dabei, Wasser zu sparen.

Die etwa 50 qm große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung ist der perfekte Ort für gemütliche Abende und Sonnenstunden. Obwohl die Terrasse nicht in der Wohnfläche ausgewiesen ist, bietet sie zusätzlichen Wohnraum im Freien und erhöht die Lebensqualität spürbar.

Fazit:

Dieses modernisierte Einfamilienhaus in Trier bietet alles, was man sich von einem perfekten Zuhause wünschen kann: Moderne Ausstattung, viel Platz, einen traumhaften Garten und eine hervorragende Lage. Es ist ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Stil und eine gute Anbindung legen.

Ausstattung

Modernisierungen und Ausstattung:

Dieses Haus wurde im Jahr 2008 umfassend modernisiert:

Fenster: Fenster und Rolläden wurden im Jahr 2008 erneuert und sorgen für optimale Energieeffizienz.

Heizung: Die Gasheizungsanlage mit Solarthermie wurde ebenfalls 2008 installiert und bietet eine umweltfreundliche und kostensparende Heizlösung.

Fassadendämmung: Die Fassade wurde im Jahr 2008 gedämmt, was den Energieverbrauch weiter reduziert.

Dach: Das Dach wurde neu eingedeckt und trägt zur Energieeffizienz und Langlebigkeit des Hauses bei.

Kellerdeckendämmung: Auch der Keller wurde 2008 gedämmt.

Dämmung der obersten Geschossdecke: Diese Maßnahme verbessert die Wärmedämmung zusätzlich.

Das Haus ist zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, was in den Wintermonaten für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt.

Das Haus ist als Zwei-Familienhaus amtlich eingetragen. Es wurde bisher als Einfamilienhaus genutzt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus vorstellen zu dürfen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

Dieses Haus wird von privat verkauft, sodass keine Maklerprovision anfällt. Hierdurch verringern sich die Kaufnebenkosten erheblich.

Lage

Lage und Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in einer gehobenen Stadtrandlage von Trier. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit:

- Universität: In unmittelbarer Nähe, was das Haus ideal für Studenten und Universitätsmitarbeiter macht.
- Einkaufsmöglichkeiten: Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- Der Autobahnanschluss befindet sich lediglich 9 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



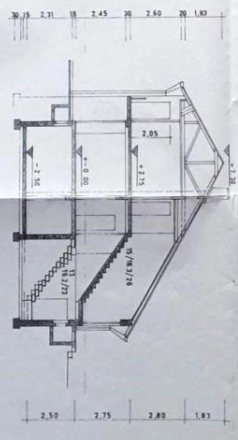
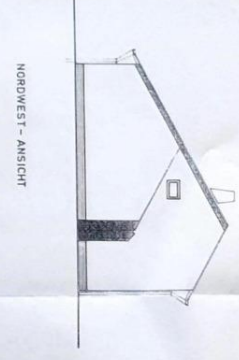
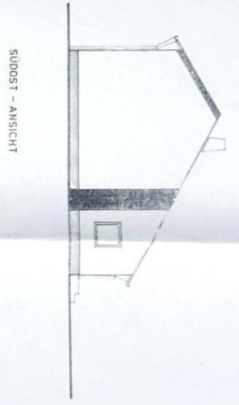
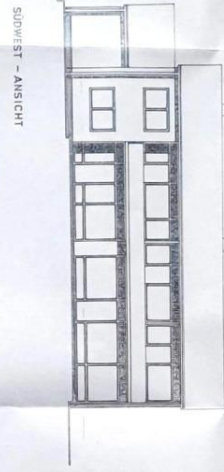
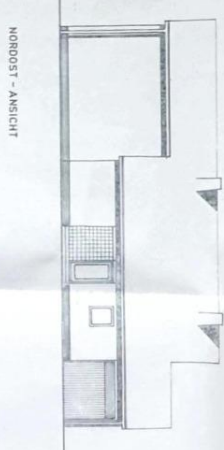
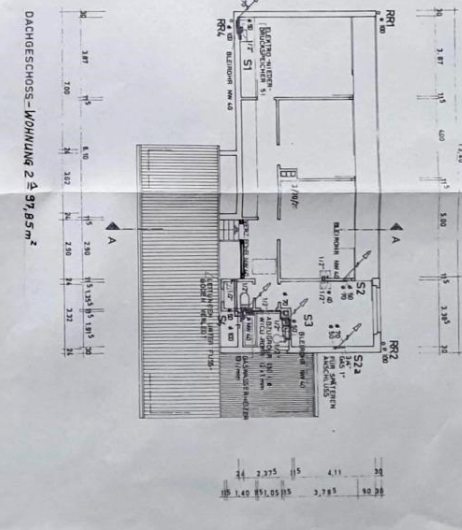
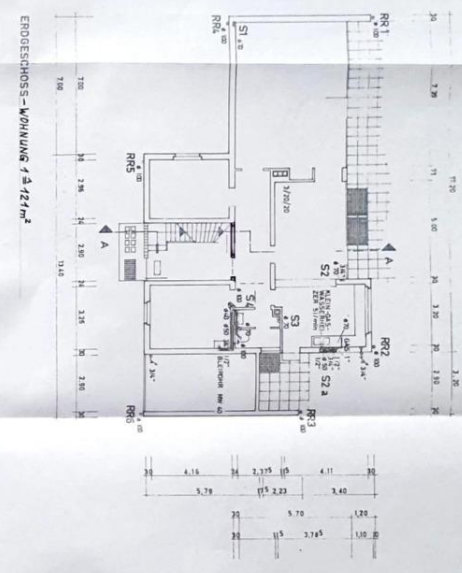
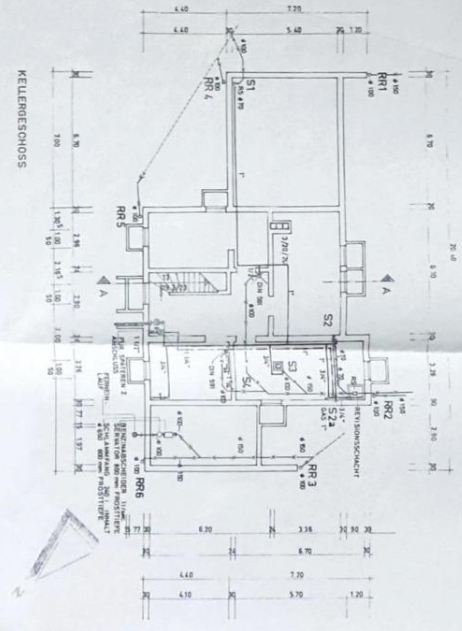
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



- ERKLÄRUNG**
- LKA-NOH
 - ENTLEERUNG
 - S STRANGWÄNDE
 - RM REGENHÖR
 - RS REINIGUNGSTÜCK
 - KALTWASSER
 - WÄRMWASSER
 - DALEITUNG
 - EI
 - EI EIENSTÖPFEN
 - STIEGKORB

DAUBESTANDSPLAN
FINANZBAUAMT TRIER
LAZARETT TRIER PETRISBERG
CHEFARZT

INGENIEUR UND ARCHITECTEN
DR. GERTHARDT
 54300 TRIER, KÖNIGSTRASSE 11
 TELEFON 06521 100-111
 FAX 06521 100-112
 TELEGRAMM 2102100