

# Exposé

## Einfamilienhaus in Trier

### Einfamilienhaus am neuen Bahnhaltepunkt in Trier, Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-311175**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Neumann

54294 Trier  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus am neuen Bahnhofsteppunkt an der Kaiser-Wilhelm-Brücke in Trier-Altallien

Kernsanierter Altbau zur Palliener Straße mit neuem Anbau von 2007 zur Moselseite.

Zwei Gewölbekeller à 14 m<sup>2</sup>, Garage mit Starkstromanschluss à 33 m<sup>2</sup>, beheizte Werkstatt mit Spüle à 25 m<sup>2</sup>

Parterre (58 m<sup>2</sup>) mit Treppenhaus, Hauswirtschaftsraum, WC, offene Küche, gefliest mit Fußbodenheizung, Wohn-Esszimmer mit Buchenparkett, Terrasse à 30 m<sup>2</sup>

1. Etage (59 m<sup>2</sup>) mit Wohn-Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Diele mit Arbeitsplatz mit Buchenparkett, Bad mit Wanne, Dusche und WC mit geölten Eichendielen, schmaler Balkon

2. Etage (28 m<sup>2</sup>) mit Schlafzimmer mit Lärchendielen, Duschbad mit geölten Eichendielen, Gasheizung, Terrasse à 30 m<sup>2</sup> mit Sonnenmarkise.

KFZ-Stellplatz vor dem Haus.

Hochwasserfrei selbst 1993 bei 11,28 m Wasserstand der Mosel.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

100 Meter zur Bushaltestelle und zum neuen Bahnhofsteppunkt an der Kaiser-Wilhelm-Brücke mit Direktverbindung nach Luxemburg, 4 km zur A64 nach Luxemburg.

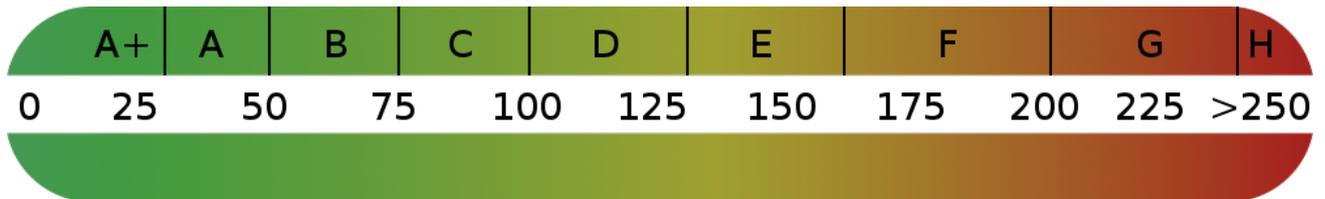
10 Meter zum Moselradweg, 10 Minuten Fußweg zur Fachhochschule, zum Wildgehege, zum Weishaußwald, 20 Minuten Fußweg zur Innenstadt

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,57 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht von der K-W-Brücke

# Exposé - Galerie

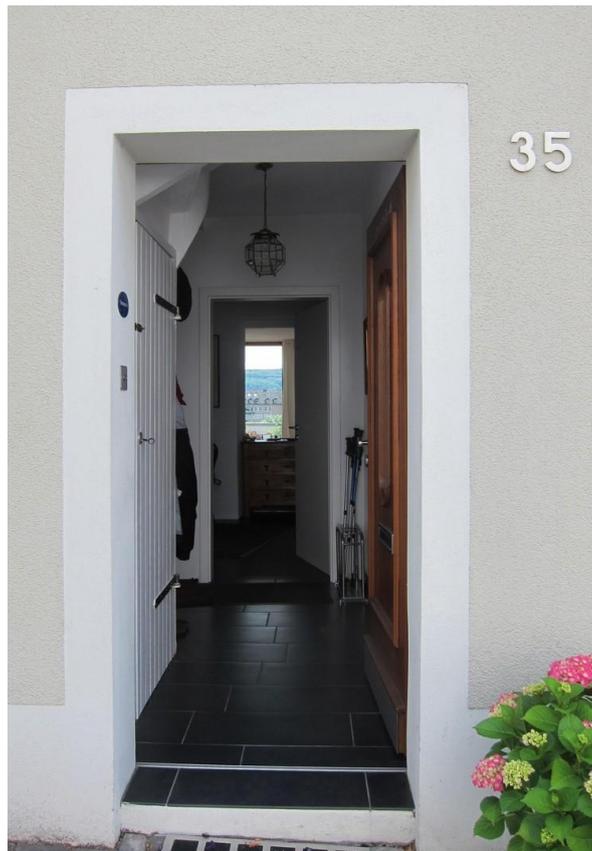


Fassade zur Mosel



Fassade Palliener Straße

# Exposé - Galerie



Eingang mit Durchblick



Vorraum, Ofen funktionstüchtig

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mittig

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer zur Küche hin

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Treppenhaus 1. Etage, Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Etage



Wohn/Arbeitszimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz Diele 1. Etage



Bad 1. Etage

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Etage



Schlafzimmer 2. Etage

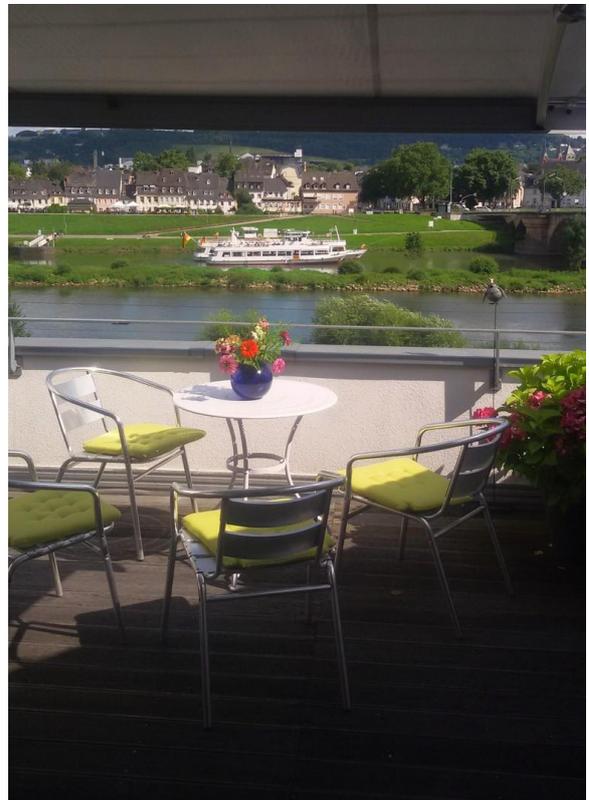
# Exposé - Galerie



Bad mit Heizung 2. Etage



Duschbad 2. Etage



Terrasse oben

# Exposé - Galerie



Keller 1



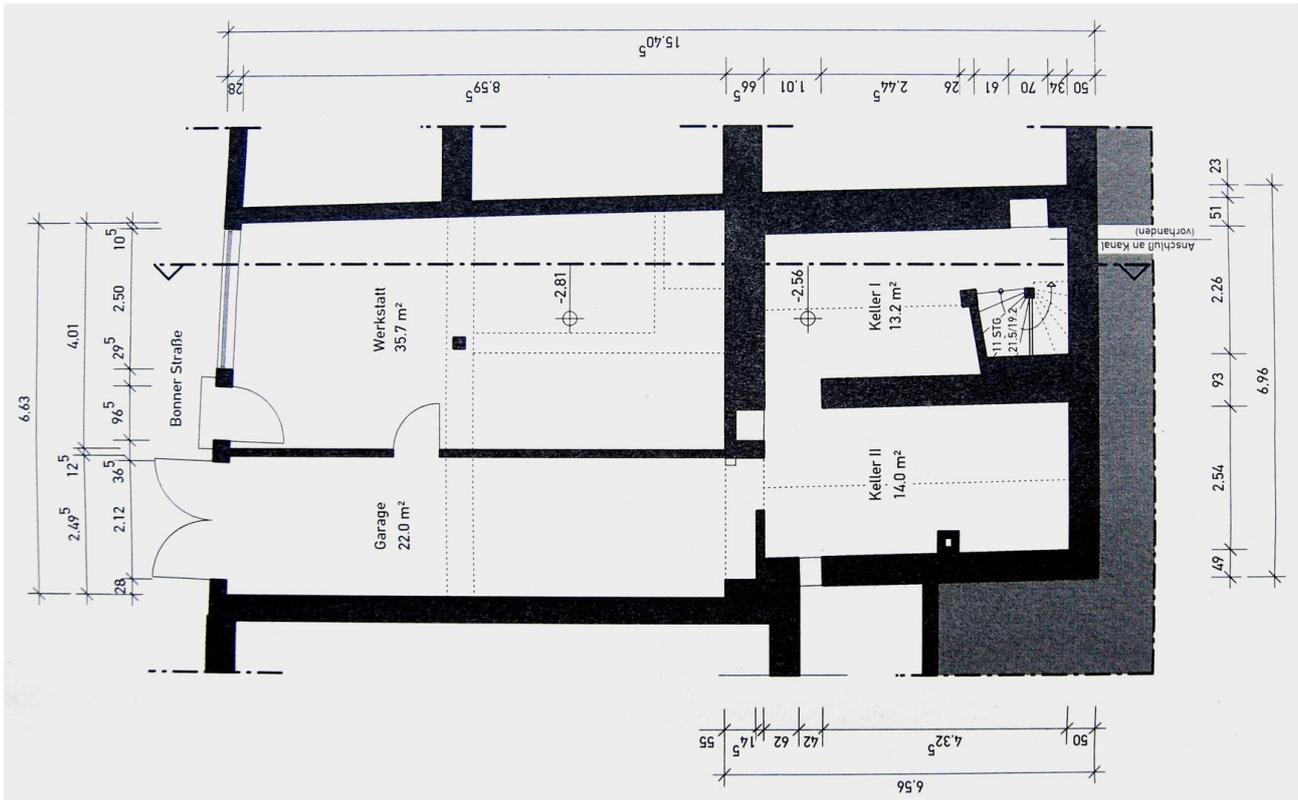
"Werkstatt" 1

# Exposé - Galerie

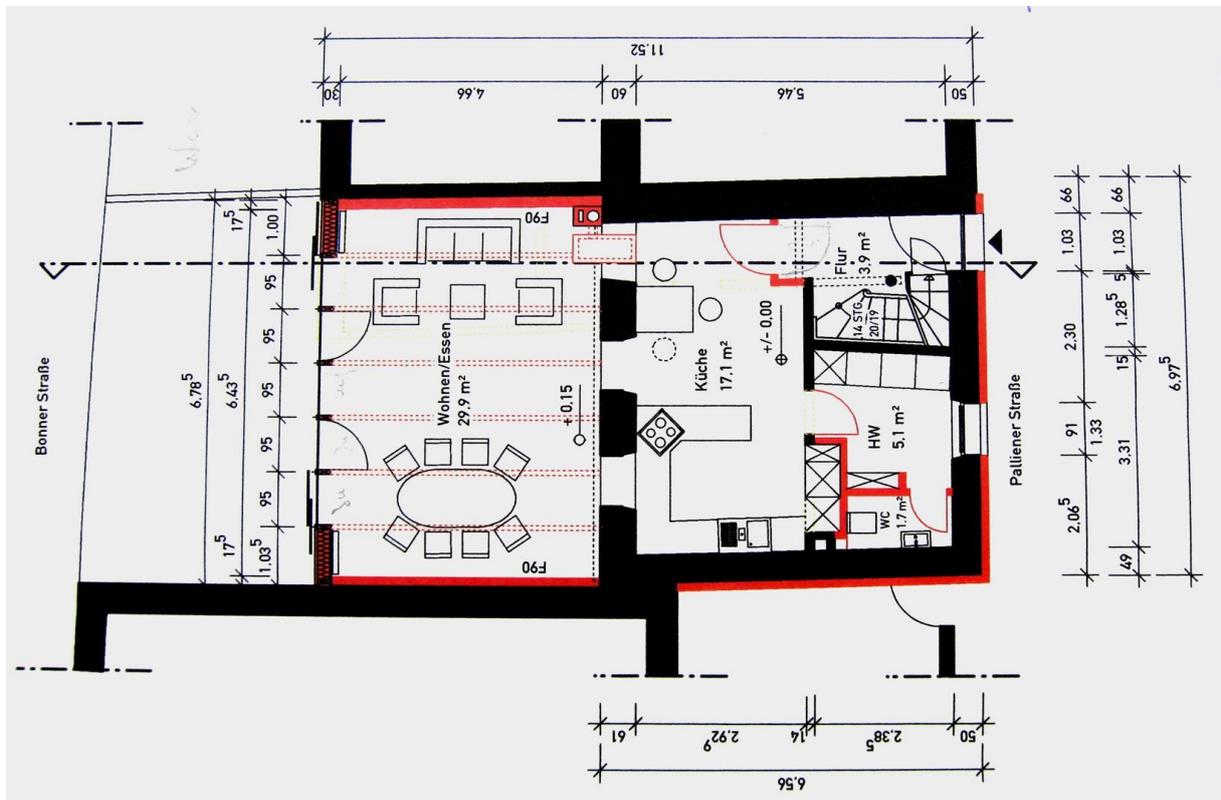


"Werkstatt" 2

# Exposé - Grundrisse

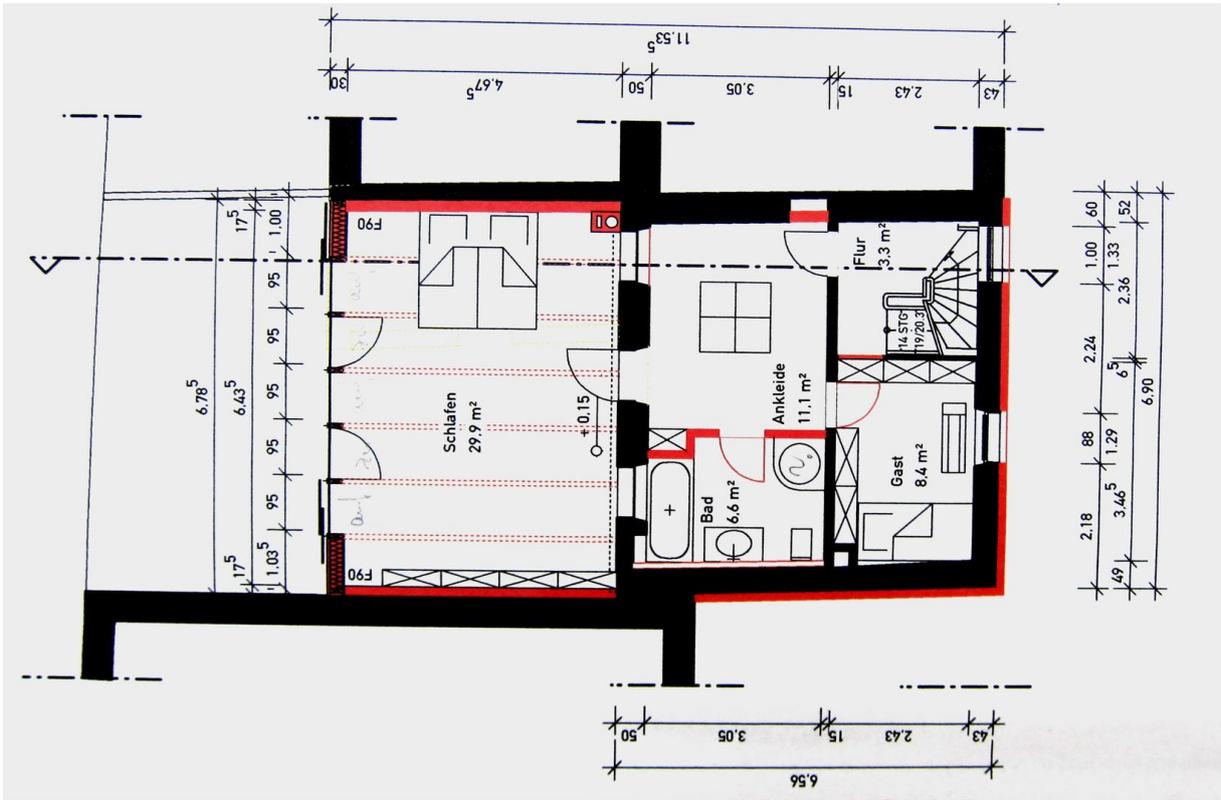


Garage erweitert auf 3 m Tor

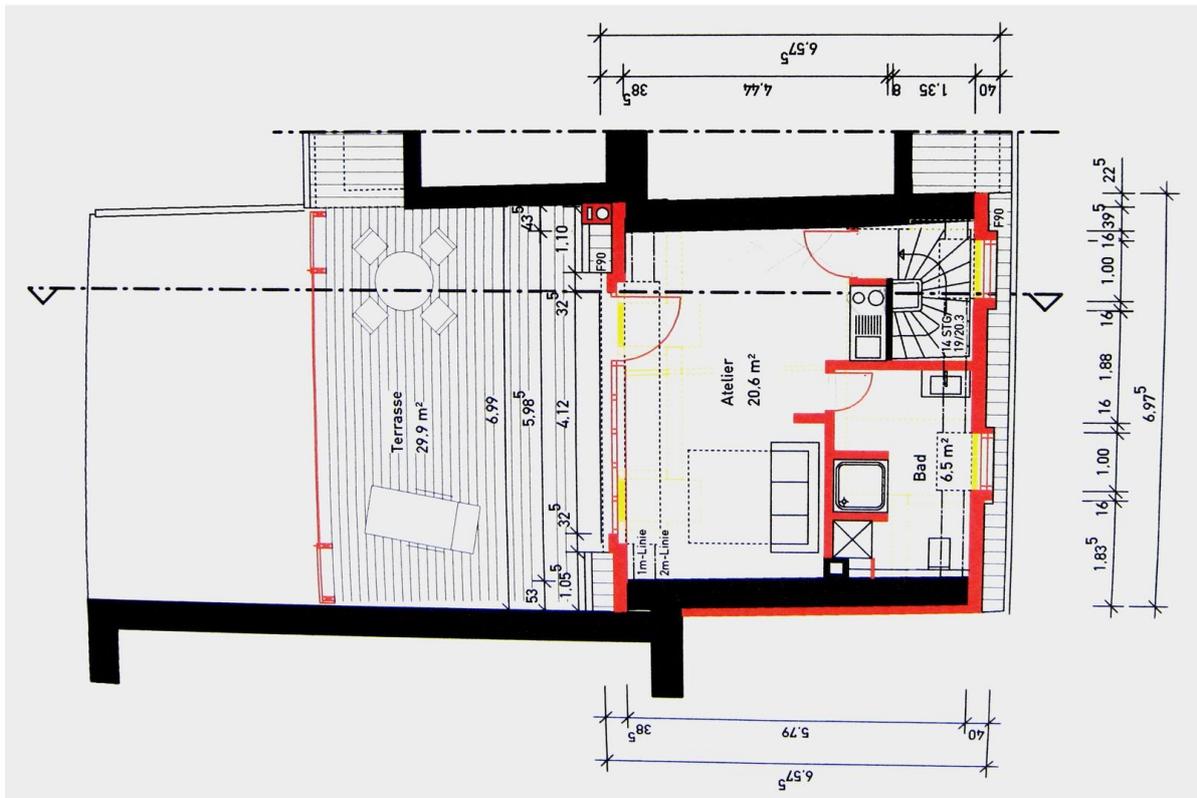


Parterre

# Exposé - Grundrisse

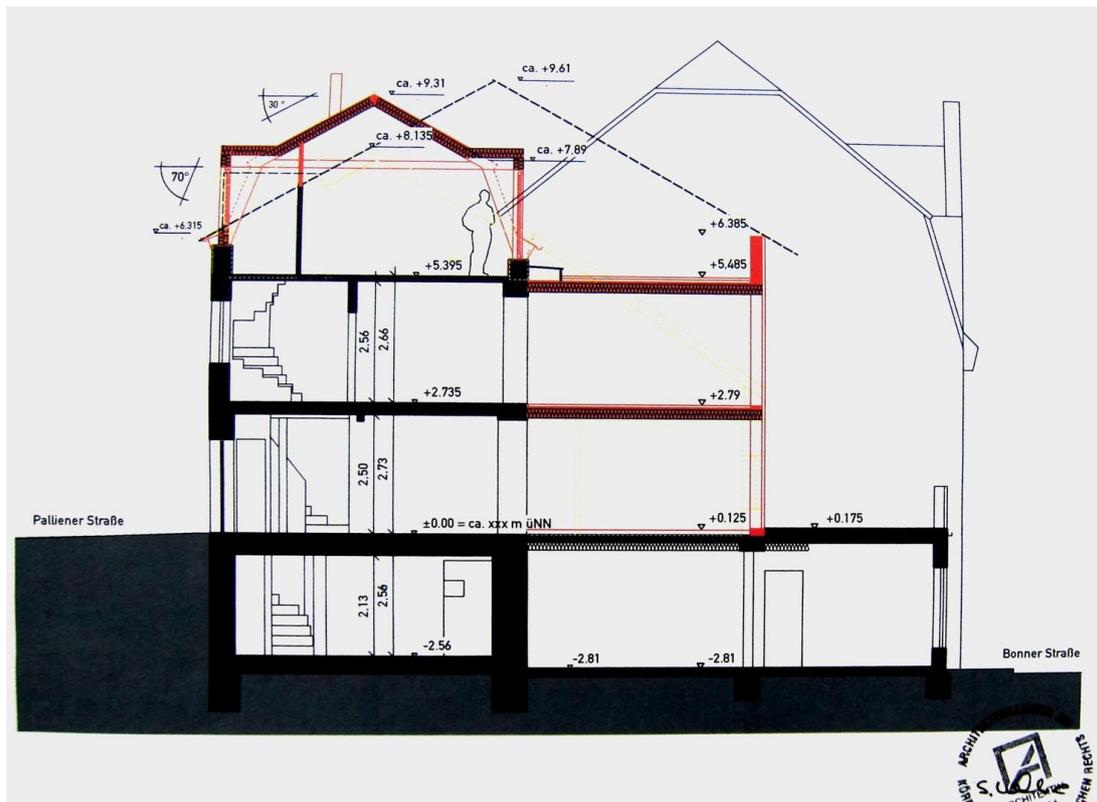


1. Etage



2. Etage

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

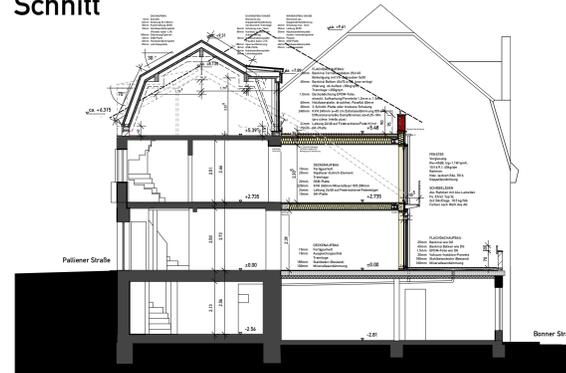
# Exposé - Anhänge

1. Vorstellung durch Architekten

# Sanierung und Erweiterung eines Moselhauses

Moselhaus in Trier-Pallien  
 Baujahr ca. 1820  
 Erweiterungen 1953  
 Nutzung als Wohnhaus bis 2005  
 Sanierung und Anbau zur Wohnnutzung  
 im Jahr 2007

Schnitt



Moselansicht



Bestand



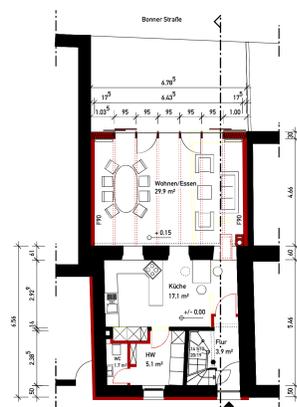
Ein- und Ausblicke



heute



Erdgeschoss



Detail



**Projekt**  
 Sanierung und Erweiterung  
 eines Einfamilienhauses  
 Pallierer Straße 35  
 54294 Trier

**Bauherr**  
 Eheleute Laurence & Dr. Eike  
 Neumann-Overholthaus  
 Pallierer Straße 35  
 54294 Trier

**Präsentation**  
 8. Dezember 2008  
 0301-P100

Sophie Welke  
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
 Alter Markt 2  
 42697 Remscheid-Lennep  
 Fon 0 21 91-69 61 48 6  
 Fax 0 21 91-69 61 48 7  
 Mail info@welke-architekten.de  
 Web www.welke-architekten.de