

Exposé

Erdgeschosswohnung in Trierweiler

Exkl. 3 Zi Whg., Lux-Nähe, hell, 2 Terrassen, gr. Garten



Objekt-Nr. **OM-322006**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **310.000 €**

54311 Trierweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	232 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lux-Pendler aufgepasst: Lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung, 87m², mit grosser Terrasse, Garten zur Alleinnutzung und toller Aussicht von privat und ohne zusätzliche Provision zu verkaufen. Die Wohnung ist grosszügig und praktisch geschnitten und bietet neben einem hellen Wohn-Esszimmer mit offener Küche und grossen Terrassenfenstern zwei grosse Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit italienischer Dusche, Gäste-WC, Abstellkammer und einen grossen Flur.

Garage und Aussenstellplatz sowie ein grosser Kellerraum sind inklusive. Die Wohnung wurde im Oktober 2023 komplett renoviert und mit hochwertigen Echtholzböden von Kährs ausgestattet. Ebenfalls gehört eine moderne Küche inkl. Spülmaschine und Induktionsherd zur gehobenen Ausstattung der Wohnung. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer hat man einen direkten Zugang zum grossen Garten und der grossen Sonnenterrasse, die sich praktischerweise über zwei Hausseiten erstreckt und mit Holzboden versehen ist. Im rückwärtigen Teil befindet sich eine weitere Terrasse und der weitläufige Garten, so dass man rund um die Uhr Sonne geniessen kann.

Dank der Grünbepflanzung im Garten hat man überall Sichtschutz und maximale Privatsphäre zum Chillen, Grillen etc. im Freien. Und für kleine Kinder lassen sich im Garten problemlos diverse Spielgeräte aufstellen oder ein Nutzgarten anlegen - hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Ein Wasser- und Elektrizitätsanschluss sind im Garten ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im (erhöhten) Erdgeschoss einer gepflegten Residenz mit 6 Einheiten, die überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Monatl. Nebenkosten sind mit 232€ sehr gering; Energieeffizienzklasse C.

Die Wohnung wird unbewohnt verkauft, d.h. kann direkt privat genutzt werden. Verfügbarkeit nach Absprache im 1. Quartal 2025.

Kaufpreis: 310.000€ zzgl. 20.000€ für die Garage und den Außenstellplatz.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und bleiben unbeantwortet. Ebenfalls unbeantwortet bleiben reine Preisanfragen. Da sowohl Ihre Zeit als auch unsere Zeit kostbar sind und wir "Spasbesuche" vermeiden wollen, haben Sie bitte Verständnis dafür, dass vor einem Besichtigungstermin eine allgemeine Finanzierungszusage der Bank vorliegen muss. Fragen zum Objekt werden sehr gerne beantwortet.

Ausstattung

hochwertige Ausstattung: Echtholzparkettböden, ital. Regendusche, hochwertige Küche, Gäste-WC in 2023 neu gefliest und Bad in 2021 komplett erneuert

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Durch die Nähe zu Luxemburg (35 Min. bis zum Kirchberg) und zur Autobahn für Lux-Pendler sehr attraktiv. Trierweiler bietet eine gute Infrastruktur (Supermarkt, Bank, Post, Apotheke, Restaurants, Bäcker, Kindergarten, direkter Bus nach Trier und nach Luxemburg etc.) und hat aufgrund umfangreicher Grünflächen einen hohen Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

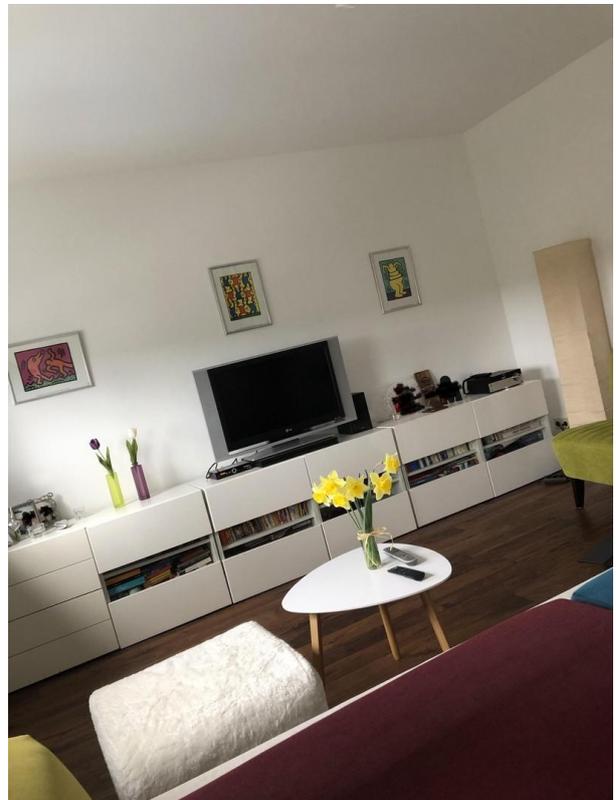
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



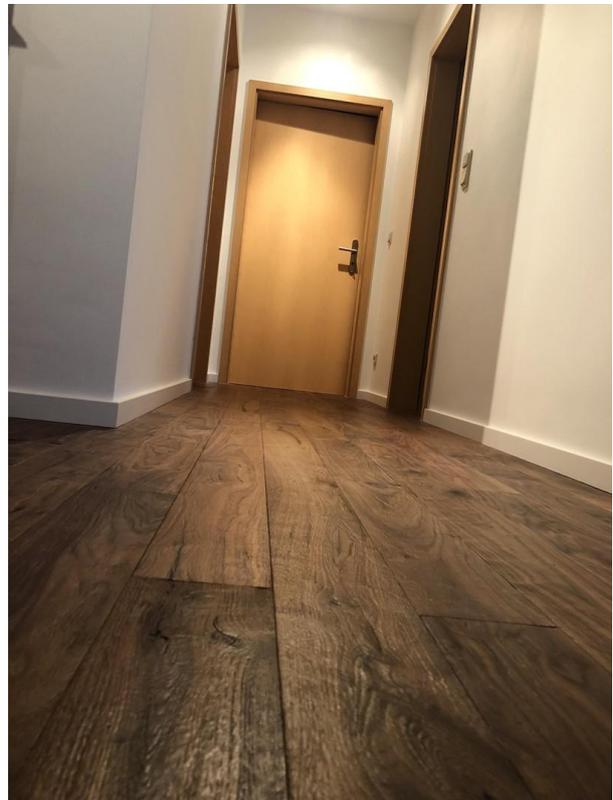
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

