

Trier

TRIMMELTER-HOF: Maisonette-Wohnung im Einfamilienhauscharakter mit Garten

????????? ??????????: 24160023

www.von-poll.com???? ??????: 668.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 24160023 - 54296 Trier

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

?? ?? ???

???????? ?????????: 24160023 - 54296 Trier

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	78.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	12.06.2034	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

??????? ?????????: 24160023 - 54296 Trier

??? ?????? ?????????

Von Poll Immobilien freut sich, Ihnen diese exklusive Maisonette-Wohnung in einer charmanten Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten vorzustellen - ein lichtdurchflutetes Zuhause mit großzügigem Garten und viel Komfort. Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und bietet ein Wohnambiente, das sowohl Familien als auch Kapitalanleger anspricht. Die großzügige Wohnfläche und der Garten zur alleinigen Nutzung schaffen eine private und entspannte Atmosphäre. Hochwertige Ausstattungsdetails und eine durchdachte Raumaufteilung bieten modernen Wohnkomfort und Flexibilität. Das Erdgeschoss besticht durch eine offene Raumgestaltung und großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist mit einem gemütlichen Kaminofen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum, eine Küche sowie ein Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten runden das Erdgeschoss ab und machen es zum perfekten Rückzugsort. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer und eine vielseitig nutzbare Galerie. Das Hauptbadezimmer ist mit Eckbadewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken hochwertig ausgestattet - ein kleines Wellnessparadies für zu Hause. Ein überdachter Ostbalkon sowie eine großzügige Südterrasse erweitern den Wohnbereich nach außen und bieten zusätzliche Aufenthaltsflächen. Der Garten zur alleinigen Nutzung ist ideal für Familien und bietet viel Platz für Freizeit und Erholung im Freien. Highlights der Ausstattung: •Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Kaminofen und Fußbodenheizung •Hauptbadezimmer im Obergeschoss mit Eckbadewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken •Zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss für flexiblen Komfort •Ost-Balkon (überdacht) und großzügige Südterrasse erweitern den Wohnbereich ins Freie •Exklusiver Garten - ideal für Familien und Gartenfreunde •Moderne (solar-)elektrische Rollläden für zeitgemäße Energieeffizienz •Zwei großzügige Kellerräume, einer davon beheizbar und als Hobbyraum nutzbar •Parkmöglichkeiten mit Außenstellplatz und Garagenstellplatz in der Doppelgarage Die Wohnung ist voraussichtlich ab Mitte 2025 verfügbar. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Ihnen schnell und zuverlässig weiterhelfen können.

??????? ?????????: 24160023 - 54296 Trier

??????????????? ??? ????????

- + offene Raumgestaltung
- + großzügige Fensterflächen und Fenstertüren
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + Kaminofen im Wohnbereich
- + Duschbad im Erdgeschoss
- + Hauptbadezimmer mit großer Eckbadewanne, Dusche und zwei großen Waschbecken
- + überwiegend elektrische Rollläden
- + fast vollständig überdachter Ost-Balkon
- + Süd-Terrasse
- + umlaufender Garten
- + jeweils ein Stellplatz in und vor der Doppelgarage
- + zwei große, geflieste Kellerräume (davon einer beheizbar)

Modernisierungsmaßnahmen:

WOHNUNG:

- + 2009 - Nachrüstung der elektrischen Rollläden
- + 2010 - Einbau einer hochwertigen, wärmegeämmten Eingangstür
- + 2011 - Erneuerung der Balkonabdichtung und des Fliesenbelags
- + ab 2008 fortlaufend - Austausch der Küchengeräte und Erneuerung der Arbeitsflächen
- + 2024 - Neuanstrich von Teilbereichen des Flurs und des Wohnzimmers

GEBÄUDE:

- + 2009 Einbau einer Gasbrennwerttherme
- + 2016 Abwasserkanalsanierung
- + 2023 Vollständiger Anstrich der Fassade und der Außendachbalken, Ausbesserung an Dachbalken, Einhausung der Dachbalken, Innen- und Außenanstrich der Garage

??????? ?????????: 24160023 - 54296 Trier

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt im Tarforster Ortsteil „Trimmelter Hof“. Tarforst zählt zu den „Höhenstadtteilen“ der Universitätsstadt Trier und umfasst begehrte Wohngebiete in attraktiver Lage. Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist hervorragend ausgebaut. Zwei Einkaufszentren mit Arzt- und Physiotherapiepraxen, Apotheken, Gastronomie, drei Sportplätze, eine Reitanlage sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso der Hauptcampus der Universität Trier. Die Trierer Innenstadt ist optimal angebunden - sowohl durch mehrere Buslinien, deren Haltestelle nur wenige Meter vom Haus entfernt ist, als auch durch zwei städtische Hauptverkehrsadern, in die die Straße „Am Trimmelter Hof“ mündet. Trotz der guten Verkehrsanbindung ist die Lage sehr ruhig, da die Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist und überwiegend von Anwohnern genutzt wird. Trotz des umfangreichen städtischen Angebotes ist die Wohnanlage in naturnah gestaltete Grünflächen eingebettet. Die Straße „Am Trimmelter Hof“ und die angrenzenden Seitenstraßen haben Alleecharakter, ausgedehnte Grünflächen und ein Stadtwald sind fußläufig erreichbar.

??????? ?????????: 24160023 - 54296 Trier

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24160023 - 54296 Trier

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com