Trier

# TRIER: Charmantes Einfamilienhaus am Mattheiser Weiher

***Número da propriedade: 25160014***

**PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 118 m$^2$ • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 715 m$^2$**

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25160014 |
| Área | ca. 118 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1954 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 795.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2013 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 99 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado |

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 25.06.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 255.40 kWh/m²a |
| Classificação energética | H |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2007 |

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Uma primeira impressão

In einer der besten Lagen von Trier, direkt am idyllischen Weiher im beliebten Stadtteil Heiligkreuz, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem hervorragend geschnittenen Grundstück. Die ruhige, grüne Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur – eine seltene Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt. Die Immobilie ist aktuell vermietet und bietet damit eine attraktive, stabile Ertragsmöglichkeit.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnetagen sowie ein Kellergeschoss und überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Raumaufteilung sowie durch fortlaufende Modernisierungen, die Qualität und Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit hochwertigem, geschliffenem Parkettboden, das durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Die angrenzende Küche mit Linoleumbelag ist funktional und hell gestaltet. Es handelt sich um eine maßgefertigte Eichenvollholzküche, die in den 1990er Jahren von einem Tischler eingebaut wurde – inklusive passender Eckbank und Esstisch ebenfalls aus massivem Eichenvollholz. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die aufgrund ihrer Südwest-Ausrichtung mit Blick auf den Weiher besonders viel Sonne bietet.

Die Terrasse verfügt über einen überdachten und geschützten Bereich direkt vor der Küche. Daneben gibt es einen nicht überdachten Teil, der zusätzlichen Raum für Entspannung und Freizeit im Freien bietet – ein perfekter Ort, um den Tag im Grünen ausklingen zu lassen.

Ein großzügiges Arbeitszimmer, das auch als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, ein stilvoll renoviertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage. Der Flur, der mit modernem Vinylboden ausgestattet ist, verbindet die Räume auf praktische Weise und sorgt für ein stimmiges Gesamtbild.

Im Obergeschoss setzt sich der wohnliche Charakter fort. Neben einem kleinen Arbeitszimmer gibt es zwei Schlafzimmer, von denen eines über ein vorgelagertes Durchgangszimmer erreichbar ist. Das zweite Schlafzimmer verfügt über ein en-suite Badezimmer und bietet somit zusätzlichen Komfort. Die Bodenbeläge aus Kork, Vinyl und Laminat schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC und einen Flur.

Das Kellergeschoss bietet neben einem Heizungsraum eine praktische Waschküche sowie großzügige Vorrats- und Lagerräume, darunter ein klassischer Gemüsekeller – ideal für alle, die zusätzlichen Stauraum schätzen. Auch der Dachboden erweitert das Angebot an Abstellmöglichkeiten und bietet weiteren wertvollen Stauraum.

In den letzten Jahren wurde das Haus umfangreich modernisiert. Im Jahr 2016 wurden die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss renoviert: Das Parkett im Wohnzimmer wurde abgeschliffen, neue Bodenbeläge im Flur verlegt, Innentüren aufgearbeitet und die Bäder teilweise erneuert. Bereits 2013 wurden die Dächer von Terrasse und Garage saniert sowie ein Kaminofen aus Speckstein eingebaut, der an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt. Auch energetisch wurde viel investiert: neue Kunststofffenster im Keller, die Dämmung der Dachbodendecke und des Abgangs zum Keller sowie eine neue Dacheindeckung einschließlich einer neuen hochwertigen Zwischensparrendämmung. Die moderne Solvis-Gasheizung mit Brennwerttechnik und Solarthermie (2008) sichert eine effiziente Wärmeversorgung. Die Erneuerung der Elektrik – inklusive FI-Schalter, Verkabelung und Steckdosen – erfolgte bereits 2009. Die überarbeitete Fassade aus dem Jahr 2007 rundet den gepflegten Gesamteindruck ab.

Dieses Haus vereint klassisches Wohnen mit moderner Technik, durchdachtem Grundriss und einer Lage, wie man sie in Trier nur selten findet – direkt am Weiher, ruhig, sonnig und gleichzeitig stadtnah. Eine Immobilie mit Substanz, Charakter und Perspektive.

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Detalhes do equipamento

2016
– Umfangreiche Renovierung der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss (u.?a. Abschleifen des Parkettbodens im Wohnzimmer, neue Bodenbeläge im Flur, Überarbeitung der Innentüren)
– Modernisierungsmaßnahmen in den Bädern im Erd- und Obergeschoss, inkl. teilweisem Austausch der Sanitärobjekte
2013
– Einbau eines hochwertigen Speckstein-Kaminofens
– Sanierungsmaßnahmen an Terrasse und Garage
2011
– Einbau einer neuen Dachbodentreppe
– Dämmung der Dachbodendecke und des innenliegenden Kellerabgangs
– Austausch der Kellerfenster durch moderne Kunststofffenster
2009
– Erneuerung der Elektroinstallation (FI-Schalter, komplette Neuverkabelung, Steckdosen)
2008
– Neueindeckung des Dachs inkl. 120?mm Zwischensparrendämmung
– Installation einer Gas-Brennwerttherme der Firma Solvis mit Solarthermie
2007
– Erneuerung der Fassadenverkleidung

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in der ruhigen und beliebten Straße im Stadtteil Heiligkreuz, einer gefragten Wohnlage südlich der Trierer Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün – ideal für Familien, Paare und Berufstätige.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Innenstadt von Trier ist in wenigen Minuten mit dem Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie an die A602 und B51 ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Luxemburg und Umgebung.

Der nahegelegene Mattheiser Wald und das Freibad Süd bieten attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Quelle: Internet

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 255.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25160014 - 54295 Trier**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0
E-Mail: trier@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com