

54293 Trier

Trier Ehrang - top saniertes EFRH mit schönem Garten u. 2 Stellplätzen in ruhiger,zentraler Randlage



Kaufpreis
275.000 €

Wohnfläche
157 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Gudrun Steffes
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m ²
Zimmer	3
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	321 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Aussen-Courtage	3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Ausrichtung Balkon / Terrasse West
en

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2023

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Stein Fliesen
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Rolladen	ja
Dachboden	ja
möbliert	TEIL
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	TEIL
Online-ID:	
Stellplatzart	NFNLNYDN
Breitbandzugang	
Objekt-Nr.:	HS000382
Ausstattungs-Kategorie	RD



Objekt-Titel

Trier Ehrang - top saniertes EFRH mit schönem Garten u. 2 Stellplätzen in ruhiger,zentraler Randlage

Lage-Beschreibung

Trier-Ehrang - Zentrum, das ist der Standort dieses schmucken Einfamilienhauses.

Das Haus steht als Reihemittelhaus in einer ruhigen Anliegerstraße von Ehrang - zwar am Ortsrand, aber auch unweit der Ehranger Kirche.

Der Stadtteil, nordöstlich des Zentrums von Trier gelegen, ist einer von 19 Ortsbezirken der Stadt und mit ca. 9000 Einwohner auch einer der größten. Der Stadtteil verfügt er über eine gute Infrastruktur, ist wirtschaftlich geprägt durch Handel, Industrie und Handwerk und bietet seinen Einwohnern alles, was man zur Versorgung mit den "Gütern des täglichen Bedarfs" benötigt.

Es gibt in fußläufiger Entfernung einen großen, modernen Super- und Getränkemarkt mit angeschlossener Bäckerei, div. kleinere Geschäfte, eine gut aufgestellte Gastronomie, div. Dienstleister u.v.m.

Vor Ort finden sich Filialen der Sparkasse und Volksbank, div. Kitas und Schulen (von der Grundschule bis zum Gymnasium) Sport und Freizeitanlagen

Eine gute medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen in fast allen Fachbereichen sowie 2 Apotheken ebenfalls gewährleistet.

Etliche Vereine und div. kulturelle Veranstaltungen übers Jahr, bieten Ihnen Abwechslung und Kontakt zu den Bürgern der Gemeinde und falls Sie einen Ausflug ins Grüne unternehmen möchten - bis zu den Höhen der Eifel oder den Ufern der Mosel sind es nur wenige hundert Meter.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Die B 53 führt unmittelbar an Ehrang vorbei und verbindet es mit der A 602/A1, nach Köln oder Saarbrücken, über die A64 mit Luxemburg und über die B51 mit Bitburg und der Eifel, alles zu erreichen in kürzester Zeit.

Der ÖPNV ist über den Verkehrsverbund Region Trier gewährleistet und bietet Ihnen eine gute Anbindung im 30 Minutentakt an die Innenstadt oder nach Schweich.

Ehrang verfügt zudem über 3 DB Bahnhöfe, so dass Sie problemlos mit der Bahn reisen können.

Herzlich willkommen

Ausstattungs-Beschreibung

Die Ausstattung des Gebäudes ist nach der Kernsanierung 2006 mit div. Umbauten, sowie einer Generalsanierung des Erdgeschosses 2023, auf dem neusten Stand.

Seinerzeit wurden dort die Böden, Wände und Decken, sowie die Elektro- und Wasserinstallation komplett erneuert. Auch die Heizungsanlage wurde von Öl auf Gasbetrieb umgerüstet.

2023 wurden die Böden im EG mit einer neuen Fußbodenheizung ausgestattet und mit Fliesen ausgelegt. Eine hochwertige moderne Küchenzeile wurde ebenfalls installiert und ist Bestandteil des Verkaufs.

Die Außenfassade wurde 2023 gedämmt und neu verputzt, neue Fenster aus Kunststoff, doppelt verglast und durch Rollläden geschützt, sowie eine neue, massive Haustüre wurden einbaut.

Kabelanschluss und schnelles Internet verbinden Sie mit dem Rest der Welt.

Der Vorhof ist gepflastert und bietet Platz für mehrere Fahrzeuge.

Die Innentüren sind aus Holz, Decken und Wände wurden tapeziert und/oder gestrichen. Die Böden sind überwiegend gefliest, ansonsten aus Holz.

Auch die Bäder sind gefliest und mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken und das im OG mit Wanne und Tageslichtkuppel ausgestattet.

Der alte Gewölbekeller im EG dient als Vorratsraum.

Das Dach ist noch in einem guten, originalen Zustand und mit Naturschiefer gedeckt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

Vorraum/Windfang

großer Wohnbereich mit Einbauküchenzeile

Atrium/Diele

Badezimmer

alter Gewölbekeller

Obergeschoss:
Galerie/Diele
HWR mit Heizungsanlage
Badezimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer

Dachgeschoss:
nicht ausgebaut

Außenanlage:
2 Außenstellplätze vor dem Haus
große überdachte Terrasse
angrenzender Nutz- und Ziergarten mit kleiner Rasenfläche, alten Obstbäumen,
Beeten und Gartenhaus

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 29.12.2024
- gültig bis: 29.12.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 239,9 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1900

Das um 1900 erbaute Reihennmittelhaus wurde 2006 von den heutigen Eigentümern erworben und seinerzeit bereits umfangreich saniert und ausgebaut, bevor es dann 2023 eine Generalsanierung des Erdgeschosses erfuhr.

Das von Außen auf den ersten Blick zierlich wirkende Gebäude, bietet auf 2 Ebenen insgesamt 157 qm Wohn-Nutzfläche.

Sie betreten das Haus von der Ortsstraße kommend über einen befestigten Vorplatz, auf dem Ihre Fahrzeuge genügend Parkfläche finden.

Ein kleiner Eingangsraum, der als Windfang fungiert, bildet das Entre, von dem Sie dann den Wohnbereich betreten.

Dieser Teil des EG's ist vollständig offen gehalten und bietet einen Kochbereich mit einer neu- und hochwertigen Küchenzeile nebst angrenzender Essnische.

Der übrige Raum dient als Wohn- und Esszimmer.

Im rückwertigen Teil des Erdgeschosses betreten Sie eine Art Atrium.

Dieser ursprüngliche Innenhof wurde komplett umbaut und mit einer Tageslicht Kuppel ausgestattet. Durch diesen Umbau wurde Platz geschaffen für die Treppe ins Obergeschoss, zum Garten und - ebenerdig - den Zugang zu einem neuen, modernen Badezimmer und zum alten Gewölbekeller, der heute als Vorratsraum dient.

Vom Atrium führt die Haustreppe ins OG zu einer kleinen Galerie, von der Sie ein weiteres Badezimmer, sowie einen Hauswirtschaftsraum mit der zentralen Heizungsanlage erreichen.

Die Galerie geht in einen kurzen Flur über, der zu einem zum Atrium hin ausgerichteten Schlafzimmer führt.

Daran angrenzend und zur Straßenseite hin gelegen, befindet sich dann das große Wohnzimmer des Hauses.

Vom Flur führt eine Stiege hinauf ins Dachgeschoss, das sich in gutem Originalzustand und mit viel Ausbaupotential präsentiert.

Auf der Rückseite des Obergeschosses und auch vom Atrium aus zu betreten, befindet sich der Zugang zum Garten bzw. zur Terrasse.

Die großzügige Terrasse ist überdacht und geht in einen gepflegten Zier- und Nutzgarten über, der an der alten Stadtmauer endet.

Ein kleines Gartenhaus rundet den schönen Gesamteindruck des Gartens ab.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil: +49 (0)177 – 21 92 166

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter

<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen















