54294 Trier

Wohnen mit Weitblick – 4 Zimmer, Südbalkon, Garage & extra Dachraum

Kaufpreis
259.000 €

Wohnfläche
96 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Heiko Kennel
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m²
Logia	1
separate WCs	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Hausgeld	265 €
Kaufpreis	259.000 €
Außencourtage	2,98% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	C
gültig bis	08-2036
Ausstelldatum	27.08.2026
mit Warmwasser	Ja
Energieverbrauchkennwert	94.2

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Rolladen	Ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
seniorengerecht	Ja
Breitbandzugang	VDSL 50000.0
Wasch-/Trockenraum	
Ausstattungs-Kategor	
Ausrichtung Balkon / T	

Objekt-Titel

Wohnen mit Weitblick – 4 Zimmer, Südbalkon, Garage & extra Dachraum

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in Trier-Herresthal, einer ruhigen und naturnah geprägten Wohnlage oberhalb der Trierer Stadtteile Euren und Zewen. Die erhöhte Lage verbindet angenehm ruhiges Wohnen mit einem schönen Fernblick und gleichzeitig kurzen Wegen in das Trierer Stadtgebiet.

Online-ID:
Objekt-Nr.: BK00353-

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Herresthal eignet sich besonders für Menschen, die nach einem Arbeitstag bewusst etwas Abstand vom innerstädtischen Trubel suchen, ohne auf die Infrastruktur der ältesten Stadt Deutschlands verzichten zu wollen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in Trier und den angrenzenden Stadtteilen.

Eine Bushaltestelle liegt nach den vorliegenden Objektangaben nur rund 250 Meter entfernt. Sportmöglichkeiten befinden sich in etwa 500 Metern Entfernung, Wander- und Naherholungsmöglichkeiten beginnen bereits im näheren Umfeld. Die Trierer Innenstadt, Universität sowie weiterführende Schulen sind mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Autobahnanbindung liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Die Lage ist insbesondere auch für Berufspendler interessant. Von Trier bestehen gute Verkehrsverbindungen in Richtung Luxemburg, Saarland, Mosel und Eifel. Gleichzeitig bietet das unmittelbare Wohnumfeld einen deutlich ländlicheren Charakter als die zentralen Stadtlagen.

Der besondere Reiz dieser Immobilie liegt damit in der Kombination aus Stadtnähe, Ruhe, Fernblick und naturnahem Wohnen - ein Standort für Menschen, die Trier nutzen, aber nicht mitten im urbanen Trubel wohnen möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Wohnung überzeugt mit einer funktionalen und familienfreundlichen Raumaufteilung. Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbereich ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Vom Kinderzimmer besteht ebenfalls Zugang zum Balkon. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Im Wohnzimmer ist ein Platz für einen Kamin- beziehungsweise Kachelofen vorgesehen; ein entsprechender Kaminanschluss ist vorhanden. Die vorhandenen Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung, die Böden sind unter anderem mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Rollläden sind ebenfalls vorhanden.

Ein besonderer Mehrwert ist der über der Wohnung gelegene Dachraum.Der derzeitige Zugang erfolgt über eine Einschub-/Leiterlösung.

Zur Wohnung gehören außerdem:

Süd-Balkon mit Fernblick

eigene Garage

Außenstellplatz

eigener abgeschlossener Kellerraum

gemeinschaftliche Waschküche

separate Verbrauchserfassung

Einbauküche

Gäste-WC

Kaminanschluss

zusätzlicher Dachraum

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 265 Euro. Für die Wohnung bestehen laut Objektaufnahme Rücklagen von über 5.700 Euro.

Energetisch präsentiert sich das Gebäude für seine Altersklasse erfreulich ordentlich: Der aktuelle Verbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 94,2 kWh/(m²·a) und Energieeffizienzklasse C aus. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung; der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2005.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C

- erstellt am: 27.08.2026

- gültig bis: 26.08.2036

- Art des Energieausweises: nach Verbrauch

- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 94,2 kWh/(m²a)

- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

- Heizungsart: Zentralheizung

- Befeuerung: Öl

- Baujahr: 1985

Diese attraktive Vier-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger und angenehm gewachsener Wohnlage von Trier-Herresthal. Auf ca. 92,69 m² Wohnfläche verbindet sie ein großzügiges Raumangebot mit einem besonderen Fernblick und interessanten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1985 errichteten Wohnhauses mit lediglich drei Wohneinheiten. Zur Wohnung gehören neben den eigentlichen Wohnräumen ein eigener abgeschlossener Kellerraum, eine Garage sowie ein Außenstellplatz.

Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer und eignet sich damit ideal für Paare, Familien oder Menschen, die zusätzlichen Platz für Homeoffice und Gäste benötigen.

Ein besonderer Wohnwert entsteht durch den nach Süden ausgerichteten Balkon mit Fernblick. Hier lässt sich der Alltag mit einem weiten Blick über die Umgebung entspannt ausklingen.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und präsentiert sich in einem gepflegten, ihrem Baujahr entsprechenden Zustand.

Optional besteht die Möglichkeit die Halle im hinteren Bereich zu erwerben. Diese wird als Werkstatt genutzt und ist gut vermietet.

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:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.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!

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