Pellingen

Charmantes saniertes Reihenhaus mit Garten und Potenzial zur Erweiterung

Objektnummer: 25160009

KAUFPREIS: 325.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 152 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 596 m²

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25160009
Wohnfläche	ca. 152 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Ein erster Eindruck

Solides Reihenhaus mit modernisierter Ausstattung, Garten und Ausbaupotenzial Dieses Reihenhaus mit ursprünglichem Baujahr 1900 wurde in den 1980er Jahren erweitert und zwischen 2015 und 2016 umfassend erneuert. Die Modernisierungen umfassten unter anderem die komplette Elektrik, die Heizungsanlage, neue Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Rollläden sowie eine Dachsanierung. Damit befindet sich die technische Ausstattung auf einem zeitgemäßen Stand. Die Wohnfläche beträgt rund 152?m² und verteilt sich auf zwei Etagen. Zusätzlich bietet das teilweise ausgebaute Dachgeschoss weiteres Potenzial zur Wohnraumerweiterung – beispielsweise für ein Büro, ein Spielzimmer oder zusätzlichen Stauraum. Ein Raum wurde bereits als Gäste- oder Hobbyzimmer gestaltet, zwei weitere Räume stehen zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Im Erdgeschoss wurden im Eingangsbereich und im Bad besonders robuste Epoxidharzböden verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch optisch gut auf das Gesamtbild des Hauses abgestimmt sind. Insgesamt wurde bei der Sanierung auf eine funktionale und wertige Ausführung geachtet. Das Haus verfügt über vier angenehm helle Zimmer, eine moderne Küche mit Ausblick in den Garten sowie zwei Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung. Im Obergeschoss bietet das größere Bad eine Wanne. Die Kinderzimmer sind großzügig geschnitten und bieten bei Bedarf die Möglichkeit, einen weiteren Raum abzutrennen. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten ergänzt das Raumangebot und bietet Platz für Vorräte, Waschmaschine und Haushaltsgeräte. Zusätzlich steht ein Gewölbekeller aus dem Ursprungsjahr für weiteren Stauraum zur Verfügung. Der Garten im hinteren Bereich ist gut nutzbar und grenzt an eine offene Wiesenfläche, was für einen angenehmen Ausblick sorgt. Ein kleines Gartenhäuschen sowie Spielmöglichkeiten sind bereits vorhanden. Die Grundstückserschließung ist durch gesicherte Wege- und Leitungsrechte geregelt. Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus. Die Außenfassade sowie das Dach präsentieren sich in gutem Zustand, ein Anstrich ist aktuell nicht erforderlich. Insgesamt eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf – es ist bezugsbereit und bietet gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten. Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Ausstattung und Details

+ 3-fach verglaste Fenster
+ Elektrische Rollläden
+ Garage
+ Moderne Einbauküche
+ Garten mit unverbauten Blick ins Grüne

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Alles zum Standort

Pellingen ist ein malerischer Ort mit etwa 1.000 Einwohnern, der durch seine starke Dorfgemeinschaft und eine angenehme ländliche Atmosphäre besticht. Der Ort ist geprägt von einer Mischung aus traditionellen und modernen Neubauten und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter eine KITA und eine Grundschule. Eine aktive Dorfgemeinschaft und die stetige Entwicklung neuer Wohnprojekte machen Pellingen zu einem attraktiven Wohnort. In der Nähe befindet sich ein modernes Einkaufszentrum in Trier-Feyen, das eine bequeme Einkaufsmöglichkeit bietet. Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen, zentralen Nebenstraße, die eine ideale Verbindung zu den wichtigsten Verkehrswegen bietet. Die schnelle Erreichbarkeit von Trier und Luxemburg macht die Lage besonders attraktiv. Zudem sorgt die gute Anbindung an das Verkehrsnetz, einschließlich einer Busverbindung, für zusätzliche Mobilität. Hier vereinen sich die Vorteile eines ruhigen, ländlichen Lebens mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25160009 - 54331 Pellingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com