Trier / Mariahof – Mariahof

# MARIAHOF: Reihenmittelhaus in guter Lage

***Objektnummer: 25160006***

**KAUFPREIS:** 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 $m^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 300 $m^2$

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**


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

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25160006 |
| Wohnfläche | ca. 110 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1966 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 425.000 EUR |
| Haus | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 16.01.2030 |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 142.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1964 |

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

**0651 - 99 18 804 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

*www.von-poll.com/trier*

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses ruhig gelegene Reihenmittelhaus in einer angenehmen Wohngegend von Trier-Mariahof. Die im Jahr 1966 in Massivbauweise errichtete Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 110?m², verteilt auf drei Etagen. Das Grundstück umfasst rund 300?m², zusätzlich gehört eine Garage zum Angebot. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen, die wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen. Das Haus wird ebenerdig betreten. Vom Eingangsbereich mit angrenzender Diele aus sind alle Räume des Erdgeschosses direkt zugänglich. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes Gäste-Duschbad. Rechts gelangt man in die Küche sowie in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem rückwärtig gelegenen Garten. Die großen Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und schaffen eine gute Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Über das zentrale Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss, das vier unterschiedlich große Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer umfasst. Die Räume lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Im Untergeschoss stehen weitere Flächen zur Verfügung, die sich z.?B. als Lager, Werkraum oder Hobbybereich nutzen lassen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Ausstattung und Details

* angenehme, ruhige Lage in Trier-Mariahof
* vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
* Terrasse mit Garten
* zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, wie z.B.
+ Dachfolierung von Alwitra,
+ neues Badezimmer im Erdgeschoss
+ neue Küche
* Garage

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Alles zum Standort

Trier (französisch Trèves, luxemburgisch Tréier) ist als kreisfreie Stadt im Westen des Landes Rheinland-Pfalz mit rund 100.000 Einwohnern dessen viertgrößte Stadt hinter Mainz, Ludwigshafen am Rhein und Koblenz. Inmitten eines Moseltals liegt Trier mit dem Hauptteil am östlichen Ufer des Flusses - teils von Wäldern umgeben wechseln sich diese mit Weinbergen besetzten Hängen ab. Erstmals erwähnt wurde Trier als Augusta Treverorum (später Treveris) vor rund 2000 Jahren, somit ist Trier die älteste Stadt Deutschlands. Als Wahrzeichen der Stadt gilt, neben zahlreichen anderen römischen Kulturgütern, die Porta Nigra ("schwarzes Tor"), welche seit 1998 Teil des UNESCO-Welterbes ist. Die Grenze zum Großherzogtum Luxemburg (Wasserbillig) ist etwa 15 km von der Stadtmitte entfernt. Nächstgrößere Städte sind Saarbrücken, etwa 80 Kilometer südöstlich, Koblenz, etwa 100 Kilometer nordöstlich, und Luxemburg-Stadt etwa 50 Kilometer westlich von Trier.

**Objektnummer: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 142.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25160006 - 54296 Trier / Mariahof – Mariahof**

# 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