

## Einfamilienhaus in Trier

**Top Lage Trimmelter Hof - großes gepflegtes 2-Familienhaus mit schönem Garten**



Objekt-Nr. EFHGBTR134

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54296 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1983	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	564,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz - Großzügiges Wohnhaus mit Garage, schönem Grundstück und herrlichem Blick in Top Wohnlage in Trier – Wohngebiet Trimmelter Hof – Nutzung als 2-Familienhaus oder Kombination Wohnen und Arbeiten möglich

## Ausstattung

Großzügiges einseitig angebautes Zweifamilienhaus in versetzter Bauweise 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss mit schöner Weitsicht, und gehobener Ausstattung in gefragter Wohnlage Trier, Am Trimmelter Hof. Die Bebauung erfolgte mit 2 separaten Zugängen. Das Vorderhaus zur Straße war als Büro/Einliegerwohnung genutzt. Das rückwärtige Gebäude mit separatem Zugang wurde zu Wohnzwecken genutzt. Es ist eine Verbindung zwischen den Gebäudeteilen vorhanden, die eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ermöglicht. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1983 errichtet. Es wurde laufend instand gehalten und renoviert. Die Fenster wurden 2016 bzw. 2017 als 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden erneuert. Ebenso wurde diverse elektronische Steuerungen eingebaut. Die Bäder sowie Gäste-WC wurden zwischen 2012 und 2017 erneuert und neugestaltet. Bodenbeläge der Schlafräume bzw Büro, Türen und Malerarbeiten wurden ebenfalls in diesem Zeitraum erneuert. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine moderne Gasheizung mit Solarunterstützung. Im Erdgeschoß Wohngebäude ist Fußbodenheizung installiert. Die Gastherme wurde 2022 erneuert. Der Warmwasserboiler ist aus dem Jahr 2017.

Das Grundstück war ursprünglich Hanglage. Es wurde 2010 begradigt Die Zaunanlage, Gartenterrasse und das Gartenhaus wurden 2016 bzw. 2020 errichtet bzw. neugestaltet. Ebenso wurde 2020 ein Rasenroboter sowie 2023 eine Rasenbewässerungsanlage installiert.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. A) ehemaliges Büro / Einliegerwohnung bestehend im Erdgeschoß aus dem separaten Hauseingang, zwei geräumigen Zimmern, Duschbad. Diele mit Wendeltreppe ins Obergeschoß. Im Obergeschoß gelangen Sie über einen zentralen Flur mit Kochnische in 2 attraktive Zimmer. Ebenso ist der Zugang zur großen Dachloggia mit herrlichem Weitblick gegeben. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt ca. 99 m<sup>2</sup>. b Wohnhaus: Das Erdgeschoß besteht aus dem großzügigen Wohn-Essraum mit Küche und Zugang auf die große sonnige Terrasse und in den Garten. Im Wohnraum befindet sich ein moderner offener Kamin (Installation 2018). Der Garten ist durch seine nahezu ebene Fläche ideal für Kinder zum Spielen. Im Erdgeschoß befinden sich desweiteren Diele, Garderobe sowie das moderne Gäste WC.

Über eine Treppe gelangen Sie auf halber Ebene in das ehemalige Büro bzw zum Obergeschoß. Über die zentrale Diele gelangen Sie in das große Tageslichtbad mit Dusche, das geräumige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Von diesem ist eine schöne Weitsicht gegeben. Desweiteren sind im Obergeschoß zwei helle Kinderzimmer vorhanden. Das Wohnhaus ist unterkellert. Hier befindet sich die Haustechnik, die Waschküche sowie ein Lagerraum. Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 163 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Garage mit Elektromotor sowie 4 weitere Außenstellplätze

- 3

Parken: Das Haus verfügt über eine Garage mit Elektromotor sowie

4 weitere Außenstellplätze

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 262 m<sup>2</sup>.

Internet: Es sind 1.000 Mbit über Vodafone Kabel möglich. Hierdurch ist auch

das Arbeiten im Homeoffice oder als Büronutzung gut möglich.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Die Zinsen können z.B. auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Hierdurch können sich Ihre monatlichen Raten nicht verändern. Sonderzahlungen sind möglich!

Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten.

Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/wohnen/selbstnutzung.html>. Hier sind Darlehen mit einer Zinsbindung von 35 Jahren zu günstigen Zinsen sowie ein Tilgungszuschuß möglich

Lassen Sie sich beraten !

weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 3,57 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier, Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: [Info@scherrf-immobilien.de](mailto:Info@scherrf-immobilien.de)

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können ( per Post oder Email ).

## Lage

Trier-Wohngebiet Trimmelter Hof, gefragter Stadtteil Nähe der Universität mit hohem Wohnkomfort. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen im Einkaufszentrum Tarforster Höhe erreichbar. Neben diversen Einkaufsmöglichkeiten sind hier Banken, Ärzte etc vertreten. Ebenso sind KITA und Grundschule in kurzer Entfernung

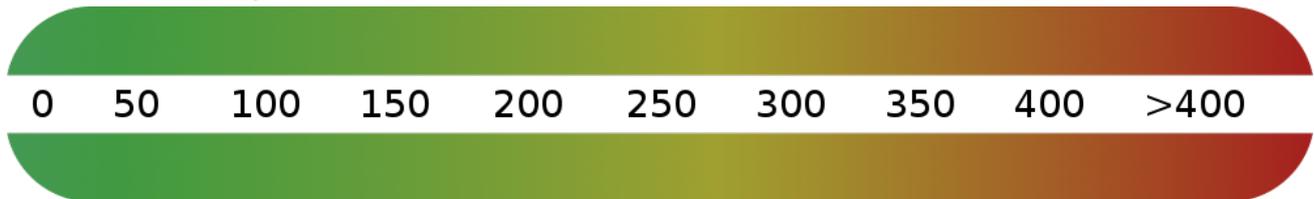
erreichbar. Es ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen mit dem Stadtbus oder dem Auto gegeben. Das Objekt befindet sich in einer Wohnstraße ohne besonderen Durchgangsverkehr.

## **Courtage**

3,57 % incl MwSt

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,17 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

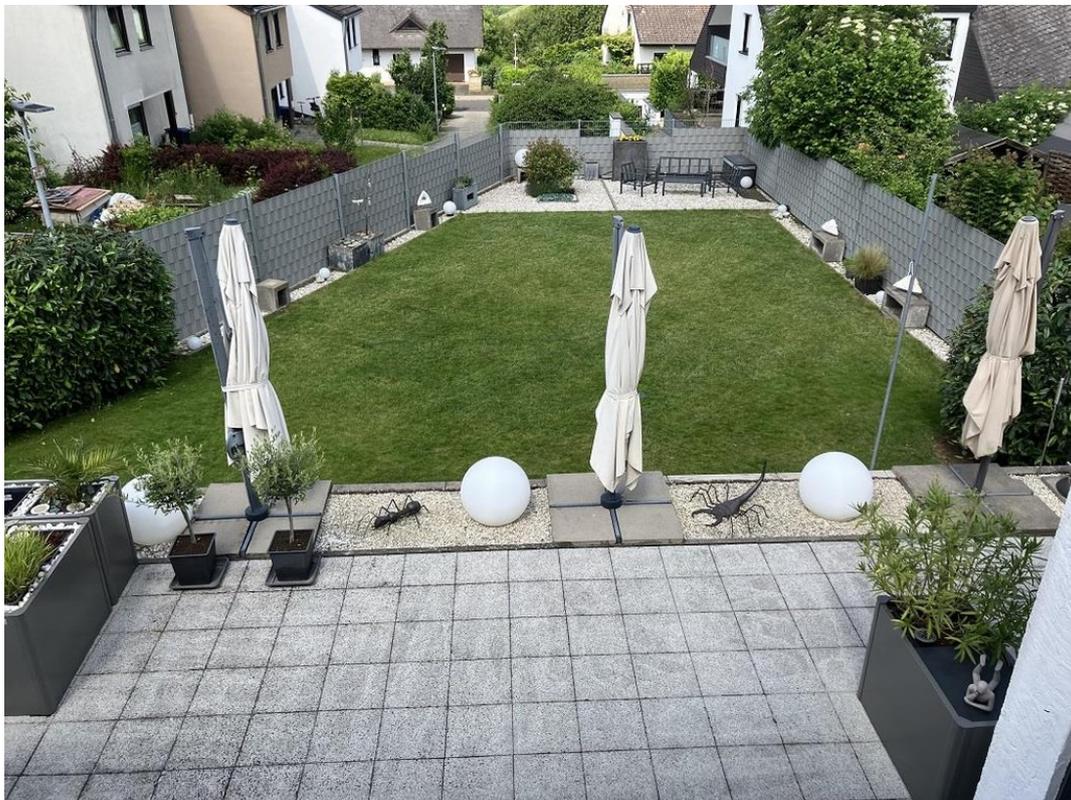


Wohnen 3

# Exposé - Galerie



Kochen



Terrasse2

# Exposé - Galerie



Terrasse 5



Terrasse 4

# Exposé - Galerie



Treppe



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dusche 1DG



Einlieger

# Exposé - Galerie



Garten 2



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 3