

## Mehrfamilienhaus in Trier

**Renoviertes Mehrgenerationenhaus mit herrlichem Garten in schöner Randlage Trier-Zewen**



Objekt-Nr. EFHGBZ455A

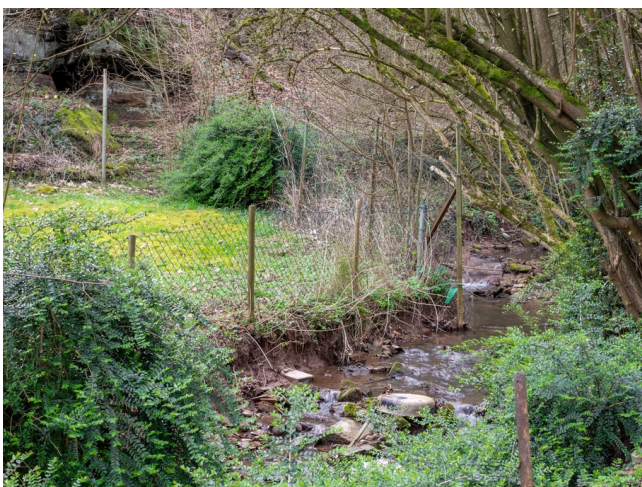
### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54294 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1967	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	522,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	8
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Achtung Luxemburgpendler - Viel Platz für die ganze Familie in Trier-Zewen, Top renoviertes Mehrgenerationenhaus oder Kombination Wohnen und Arbeiten mit herrlichem Garten angrenzend an den Zewener Bach.

## Ausstattung

Raumwunder - Hochwertig renoviertes Wohnhaus mit bis zu 3 Wohnungen und herrlichem Garten in gefragter Lage von Trier-Zewen. Das Objekt wurde aktuell hochwertig renoviert und kann kurzfristig ohne eigene Renovierungen bezogen werden. Ein besonderes Highlight ist die Elektroausstattung mit Extras wie Raumbelichtung steuerbar durch einen Sprachassistent, Bewegungsmelder in den Fluren, Lautsprecherkabel direkt in der Wand etc. Die Bäder wurden erneuert und in moderne Bauweise ausgeführt. Hier sind bodengleiche Duschen bzw. eine Badewanne vorhanden. Schöne Bodenbeläge, neue Türen, Malerarbeiten innen und außen wurden ebenfalls ausgeführt. Die Beheizung erfolgt durch eine Ölzentralheizung. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erwärmt. Durch den Verkäufer werden auf alle Renovierungen 5 Jahre Gewährleistung entsprechend dem Werkvertragsrecht gegeben.

Das Objekt besteht im Erdgeschoß aus einer separaten Wohnung bestehend aus dem Wohnraum von ca. 20 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den großen Balkon von ca. 21 m<sup>2</sup>, dem Schlafzimmer von ca. 18 m<sup>2</sup>, der Küche sowie dem Duschbad. Ebenso ist die Garage für einen Kleinwagen im Erdgeschoß integriert. Vor der Garage ist ein weiterer Stellplatz vorhanden.

Das Obergeschoß und Dachgeschoß können als 1 oder 2 Wohnungen genutzt werden.

Im Obergeschoß befindet sich der große Wohnraum mit ca. 40 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den zweiten Balkon, die halboffene Küche sowie das Esszimmer (alternativ Schlafräum) und das Bad mit Wanne und Dusche. Diele und Abstellraum vervollständigen das Angebot im Obergeschoß.

Im Dachgeschoß sind 3 Wohn – oder Schlafräume und ein Duschbad vorhanden. Alternativ ist diese Fläche als separate Wohnung nutzbar, bestehend aus 2 Zimmer, Küche und Bad.

Im Untergeschoß befinden sich großzügige Nebenflächen, die zur Lagerung, Hobby, Wellness etc. genutzt werden können. Ebenso ist ein Büro/Hobbyraum im Wohnraumstandard mit Ausgang auf die große Terrasse in den Garten vorhanden. Hier wurde eine Küche installiert.

Ebenso wurde ein Duschbad erstellt. Diese Flächen sind aufgrund der Raumhöhe bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt, bieten aber viele Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche beträgt ca. 255 m<sup>2</sup>. Es sind großzügige Nutzflächen im Untergeschoß von ca. 90 m<sup>2</sup> vorhanden. Ebenso sind die Nutzflächen der Garage gegeben.

Die Grundstücksgröße beträgt 522 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine gute Sonnenlage und ist voll erschlossen. Es ist bebaut mit einem Wohnhaus in Reihenhausbauung mit integrierter Garage. Die nicht bebauten Teile sind als Stellplatz und Hauszuwegung bzw. rückseitig als Garten/Freiflächen angelegt. Ebenso sind verschiedene Obstbäume vorhanden. Dieser Bereich ist eine Oase für einen Gartenliebhaber. Ebenso ist dies ein idealer Spielplatz für Kinder

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, 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>

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 2,38 % 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 2,38 % 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 0651-978780

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, Stadtteil Zewen, gefragter Stadtteil mit guter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung nach Luxemburg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr. Rückseitig grenzt das Grundstück an den Zewener Bach und nicht bebaubare Wald- und Grünflächen an. Hier können Sie aus dem eigenen Garten direkt zum Joggen etc ins Grüne gelangen. Hierdurch ist ein sehr hoher

Wohn- und Freizeitwert gegeben.

Es ist eine gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr in die Innenstadt gegeben. Ebenso ist für den Individualverkehr nach Luxemburg, eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Diese wird noch durch die neue Bahnstraße " Weststrecke" mit dem Haltepunkt Kantstraße verbessert. Diese Haltstelle ist fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Im Bereich der Kantstraße ist eine versetzte Anordnung der Bahnsteige beidseits der Kantstraße geplant. Eine zusätzliche Erschließung erfolgt über die Fröbelstraße. Abstellplätze für Fahrräder und ein barrierefreier Ausbau der vorhandenen Bushaltestelle runden die Umfeldmaßnahmen in Zewen ab.

Hierdurch kann man direkt zur Haltstelle Luxemburg Kirchberg fahren. Weitere Infos finden Sie unter:

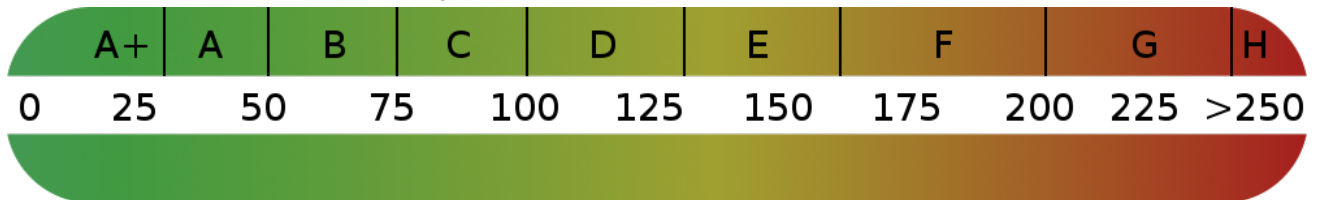
<https://www.trier.de/umwelt-verkehr/oeffentlicher-verkehr/bahnverkehr/projekt-weststrecke/>

## **Courtage**

2,38 % incl. MwSt

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,50 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Garten 1.2

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite 2



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer