

**Trier Ehrang - top saniertes EFRH mit schönem Garten u. 2 Stellplätzen in ruhiger, zentraler Randlage**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



**Objekt-Nr. HS000382**

**Reihenhaus**

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

54293 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1900	Zustand	Modernisiert
Grundstücksfläche	321,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Das um 1900 erbaute Reihenmittelhaus wurde 2006 von den heutigen Eigentümern erworben und seinerzeit bereits umfangreich saniert und ausgebaut, bevor es dann 2023 eine Generalsanierung des Erdgeschosses erfuhr.

Das von Außen auf den ersten Blick zierlich wirkende Gebäude, bietet auf 2 Ebenen insgesamt 157 qm Wohn-Nutzfläche.

Sie betreten das Haus von der Ortsstraße kommend über einen befestigten Vorplatz, auf dem Ihre Fahrzeuge genügend Parkfläche finden.

Ein kleiner Eingangsraum, der als Windfang fungiert, bildet das Entre, von dem Sie dann den Wohnbereich betreten.

Dieser Teil des EG's ist vollständig offen gehalten und bietet einen Kochbereich mit einer neu- und hochwertigen Küchenzeile nebst angrenzender Essnische.

Der übrige Raum dient als Wohn- und Esszimmer.

Im rückwertigen Teil des Erdgeschosses betreten Sie eine Art Atrium.

Dieser ursprüngliche Innenhof wurde komplett umbaut und mit einer Tageslicht Kuppel ausgestattet. Durch diesen Umbau wurde Platz geschaffen für die Treppe ins Obergeschoss, zum Garten und - ebenerdig - den Zugang zu einem neuen, modernen Badezimmer und zum alten Gewölbekeller, der heute als Vorratsraum dient.

Vom Atrium führt die Haustreppe ins OG zu einer kleinen Galerie, von der Sie ein weiteres Badezimmer, sowie einen Hauswirtschaftsraum mit der zentralen Heizungsanlage erreichen.

Die Galerie geht in einen kurzen Flur über, der zu einem zum Atrium hin ausgerichteten Schlafzimmer führt.

Daran angrenzend und zur Straßenseite hin gelegen, befindet sich dann das große Wohnzimmer des Hauses.

Vom Flur führt eine Stiege hinauf ins Dachgeschoss, das sich in gutem Originalzustand und mit viel Ausbaupotential präsentiert.

Auf der Rückseite des Obergeschosses und auch vom Atrium aus zu betreten, befindet sich der Zugang zum Garten bzw. zur Terrasse.

Die großzügige Terrasse ist überdacht und geht in einen gepflegten Zier- und Nutzgarten über, der an der alten Stadtmauer endet.

Ein kleines Gartenhaus rundet den schönen Gesamteindruck des Gartens ab.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes ist nach der Kernsanierung 2006 mit div. Umbauten, sowie einer Generalsanierung des Erdgeschosses 2023, auf dem neusten Stand.

Seinerzeit wurden dort die Böden, Wände und Decken, sowie die Elektro- und Wasserinstallation komplett erneuert. Auch die Heizungsanlage wurde von Öl auf Gasbetrieb umgerüstet.

2023 wurden die Böden im EG mit einer neuen Fußbodenheizung ausgestattet und mit Fliesen ausgelegt. Eine hochwertige moderne Küchenzeile wurde ebenfalls installiert und ist Bestandteil des Verkaufs.

Die Außenfassade wurde 2023 gedämmt und neu verputzt, neue Fenster aus Kunststoff, doppelt verglast und durch Rollladen geschützt, sowie eine neue, massive Haustüre wurden einbaut.

Kabelanschluss und schnelles Internet verbinden Sie mit dem Rest der Welt.

Der Vorhof ist gepflastert und bietet Platz für mehrere Fahrzeuge.

Die Innentüren sind aus Holz, Decken und Wände wurden tapeziert und/oder gestrichen. Die Böden sind überwiegend gefliest, ansonsten aus Holz.

Auch die Bäder sind gefliest und mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken und das im OG mit Wanne und Tageslichtkuppel ausgestattet.

Der alte Gewölbekeller im EG dient als Vorratsraum.

Das Dach ist noch in einem guten, originalen Zustand und mit Naturschiefer gedeckt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

Vorraum/Windfang

großer Wohnbereich mit Einbauküchenzeile

Atrium/Diele

Badezimmer

alter Gewölbekeller

Obergeschoss:

Galerie/Diele

HWR mit Heizungsanlage

Badezimmer

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Außenanlage:

2 Außenstellplätze vor dem Haus

große überdachte Terrasse

angrenzender Nutz- und Ziergarten mit kleiner Rasenfläche, alten Obstbäumen, Beeten und Gartenhaus

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

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:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](http://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://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!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**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.

## Lage

Trier-Ehrang - Zentrum, das ist der Standort dieses schmucken Einfamilienhauses.

Das Haus steht als Reihenmittelhaus in einer ruhigen Anliegerstraße von Ehrang - zwar am Ortsrand, aber auch unweit der Ehranger Kirche.

Der Stadtteil, nordöstlich des Zentrums von Trier gelegen, ist einer von 19 Ortsbezirken der Stadt und mit ca. 9000 Einwohner auch einer der größten.

Der Stadtteil verfügt er über eine gute Infrastruktur, ist wirtschaftlich geprägt durch Handel, Industrie und Handwerk und bietet seinen Einwohnern alles, was man zur Versorgung mit den "Gütern des täglichen Bedarfs" benötigt.

Es gibt in fußläufiger Entfernung einen großen, modernen Super- und Getränkemarkt mit angeschlossener Bäckerei, div. kleinere Geschäfte, eine gut aufgestellte Gastronomie, div. Dienstleister u.v.m.

Vor Ort finden sich Filialen der Sparkasse und Volksbank, div. Kitas und Schulen ( von der Grundschule bis zum Gymnasium ) Sport und Freizeitanlagen

Eine gute medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen in fast allen Fachbereichen sowie 2 Apotheken ebenfalls gewährleistet.

Etliche Vereine und div. kulturelle Veranstaltungen übers Jahr, bieten Ihnen Abwechslung und Kontakt zu den Bürgern der Gemeinde und falls Sie einen Ausflug ins Grüne unternehmen möchten - bis zu den Höhen der Eifel oder den Ufern der Mosel sind es nur wenige hundert Meter.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Die B 53 führt unmittelbar an Ehrang vorbei und verbindet es mit der A 602/A1, nach Köln oder Saarbrücken, über die A64 mit Luxemburg und über die B51 mit Bitburg und der Eifel, alles zu erreichen in kürzester Zeit.

Der ÖPNV ist über den Verkehrsverbund Region Trier gewährleistet und bietet Ihnen eine gute Anbindung im 30 Minutentakt an die Innenstadt oder nach Schweich.

Ehrang verfügt zudem über 3 DB Bahnhöfe, so dass Sie problemlos mit der Bahn reisen können.

Herzlich willkommen

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



GB1-1 Ansicht Vorderseite mit



GB2 Windfang



GB2-1 Windfang

# Exposé - Galerie



GB5 Essbereich



GB6 Bad EG



GB3 Wohnbereich

# Exposé - Galerie



GB6-1 Bad EG



GB7 Atrium-Blick ins EG



GB3-1 Wohnbereich

# Exposé - Galerie



GB7-2 Atrium



GB11-1 Bad OG

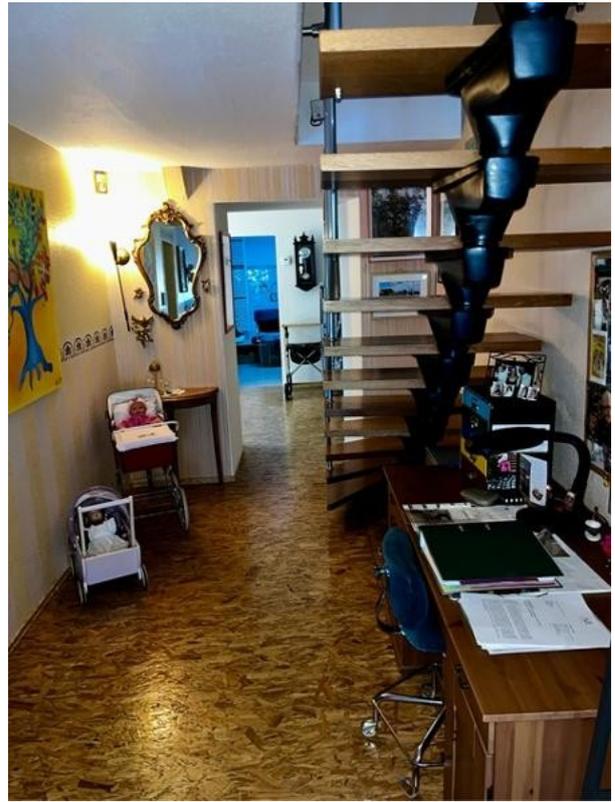


GB3-2 Wohnbereich

# Exposé - Galerie



GB12 HWR im OG



GB13 Flur OG Aufgang Dachboden



GB3-3 Wohnber. Blick zum Windf

# Exposé - Galerie



GB13-1 Aufgang Dachboden



GB15 Aufgang zum Garten



GB4 Küchenzeile

# Exposé - Galerie



GB18-2 Garten



GB19 Heizungsanlage



GB4-1 Küchenzeile

# Exposé - Galerie



GB7-1 Atrium



GB8 Atrium -Diele OG

# Exposé - Galerie



GB8-1 Diele OG



GB8-2 Diele OG

# Exposé - Galerie



GB9 Schlafzimmer OG



GB9-1 Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



GB10 Wohnzimmer OG



GB10-1 Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



GB10-2 Wohnzimmer OG



GB11 Bad OG

# Exposé - Galerie



GB14 Dachboden



GB17 Terrasse

# Exposé - Galerie



GB17-1 Terrasse

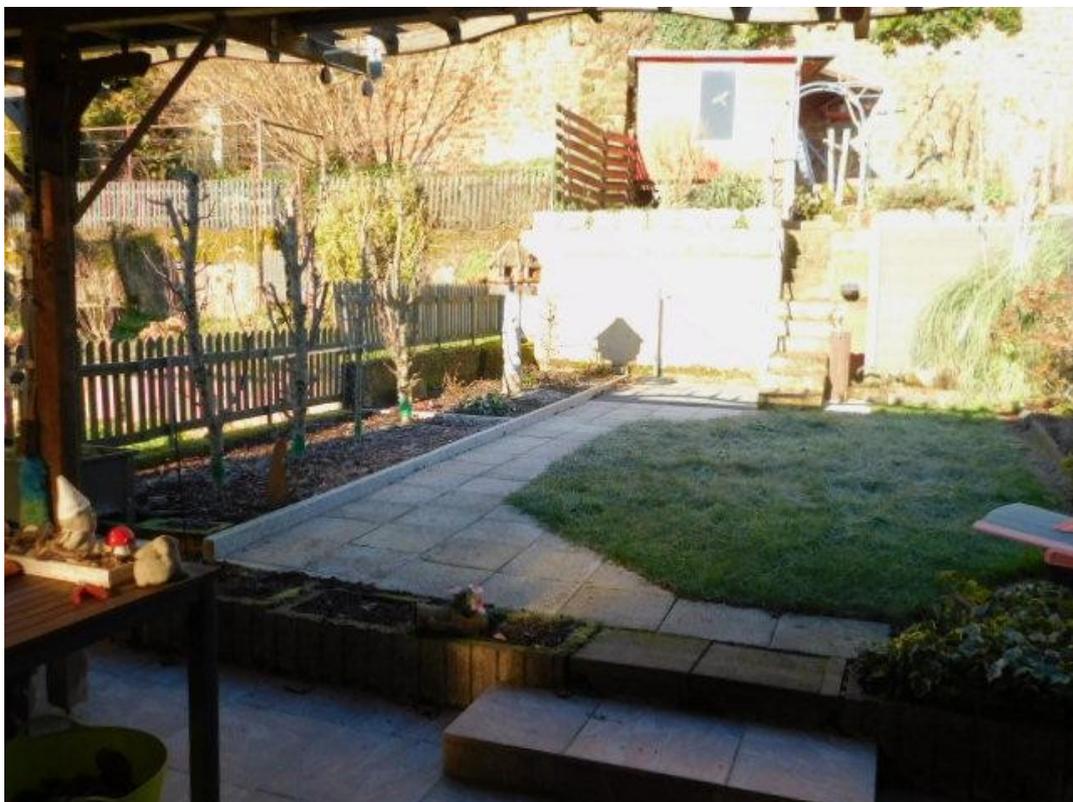


GB17-2 Terrasse

# Exposé - Galerie



GB17-3 Terrasse

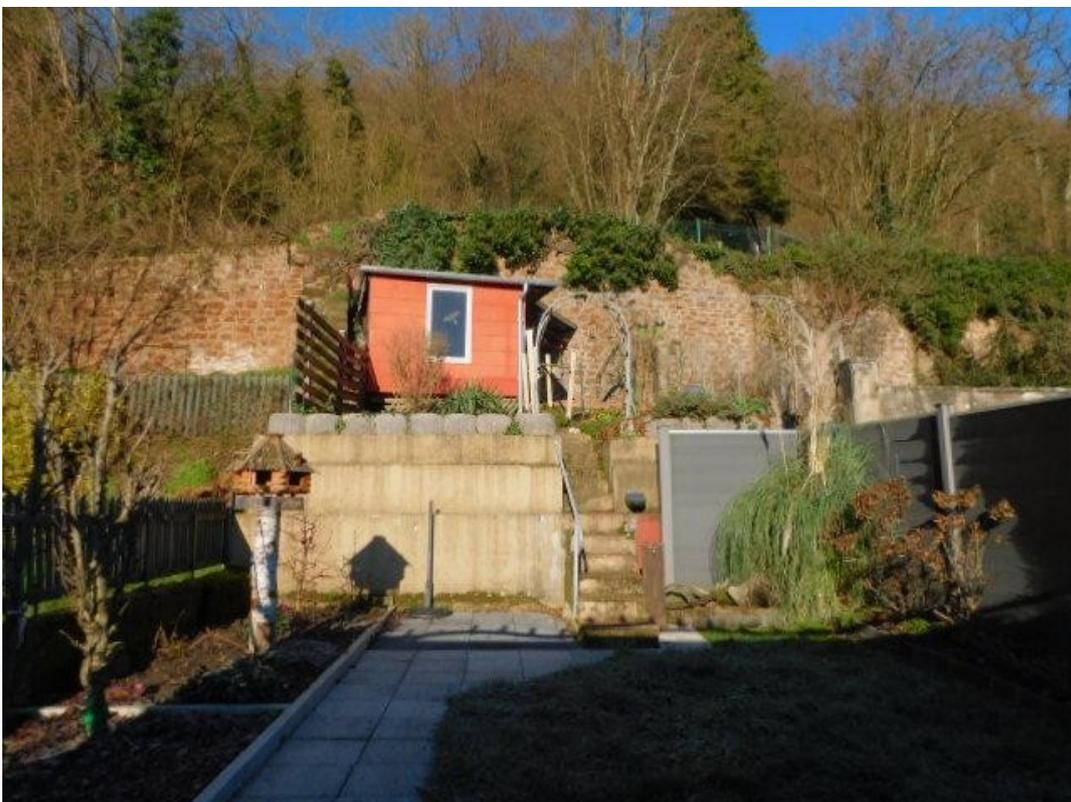


GB18 Garten

# Exposé - Galerie



GB18-1 Garten



GB18-3 Garten