Ehrang

Modernisiertes Zuhause mit Flair und Rückzugsqualität – ideal für Familien und Berufspendler

Objektnummer: 25160013

KAUFPREIS: 365.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 248 m²

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Auf einen Blick

Objektnummer	25160013
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.11.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Die Immobilie

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Trier-Ehrang präsentieren zu dürfen. Die Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, modernisierter Ausstattung und angenehmem Wohnambiente – ein Zuhause mit viel Potenzial für Familien, Berufstätige oder Menschen mit Platzbedarf. Das Haus wurde im Jahr 1995 erbaut und im Jahr 2021 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Es steht auf einem ca. 248?m² großen Grundstück und bietet ca. 120?m² Wohnfläche auf zwei Etagen sowie zusätzlich rund 74?m² Nutzfläche im Untergeschoss. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlich gestalteter Eingangsbereich, von dem aus Sie in das Herzstück des Hauses gelangen: den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung, stimmigem Lichtkonzept und einem stilvollen Kamin, der in den Wintermonaten für wohlige Wärme sorgt. Die angrenzende Küche ist funktional angeordnet und gut in den Wohnbereich eingebunden. Große Fenster und ein direkter Zugang zur Terrasse schaffen eine helle, offene Atmosphäre mit Blick ins Grüne. Die Terrasse selbst ist großzügig dimensioniert und mit einer elektrisch steuerbaren Markise ausgestattet. Sie bietet viel Platz für gesellige Stunden im Freien oder entspannte Momente im Liegestuhl. Derzeit steht dort ein mobiler Whirlpool, der auf Wunsch übernommen werden kann – er ist jedoch nicht fest installiert. Der dahinterliegende Garten ist pflegeleicht angelegt und vermittelt ein ruhiges, geschütztes Wohngefühl. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche und einem WC ausgestattet. Das vollständig ausgebaute Untergeschoss bietet zwei zusätzliche Räume mit Tageslicht, die sich hervorragend für Homeoffice, Hobby oder Sport eignen. Ein weiteres Bad mit Dusche, WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner erweitert die Nutzbarkeit dieses Bereichs erheblich. Besonders erwähnenswert ist der Zugang zum Garten über einen separaten Durchgangsraum, in dem bereits ein Saunaanschluss vorbereitet wurde. Zudem wurden sämtliche technischen Anlagen im Keller erneuert – inklusive Elektrik und Heizung – und die Wände mit einem hochwertigen Spezialputz versehen. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 20?m² große Garage mit elektrischem Rolltor. Sie bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Sportausrüstung. Die Wohnlage in Trier-Ehrang verbindet Ruhe, Naherholung und Familienfreundlichkeit mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt sowie nach Luxemburg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – darunter Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr. Diese Immobilie bietet die ideale Grundlage für ein komfortables und langfristig wertstabiles Zuhause – mit viel Raum zur persönlichen

Entfaltung, solider Bausubstanz und liebevollen Details. Von Poll Immobilien Trier lädt Sie herzlich ein, sich selbst von diesem besonderen Angebot zu überzeugen.

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Alles zum Standort

Ehrang/Quint ist einer der 19 Ortsbezirke der Stadt Trier in Rheinland-Pfalz. Flächenmäßig ist er der größte Ortsbezirk der Stadt und umfasst unter anderem auch mehrere aufgrund ihrer geographischen Lage etwas abgegrenzte Wohnviertel (Vordere und Hintere Heide, die ehemalige Militär-Siedlung „Auf der Bausch“). Der Ortsbezirk gliedert sich in die Ortsteile Ehrang und Quint und liegt im Nordosten der Stadt auf dem linken Moselufer. In Ehrang mündet die Kyll in die Mosel, in Quint der Quintbach. Benachbarte Ortsbezirke sind Pfalzel, Biewer und getrennt durch die Mosel Ruwer/Eitelsbach. Besonders günstig sind die Verkehrsanbindungen. In kurzer Zeit erreichen Sie die Schnellstrassen in Richtung Luxemburg, Trier und in die Eifel. Quelle: Wikiwand

Objektnummer: 25160013 - 54293 Ehrang

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25160013 - 54293 Ehrang

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com