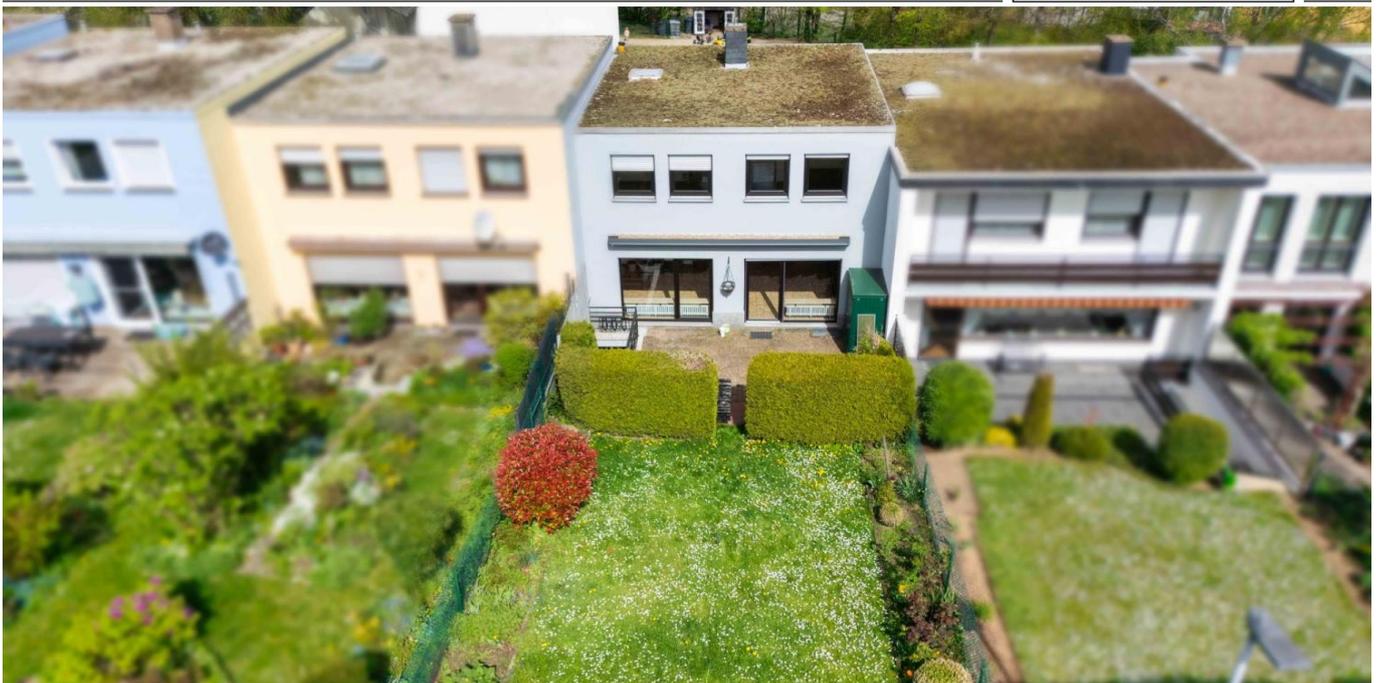


Kernscheid – Kernscheid

# Charmantes Einfamilienhaus in Kernscheid – Ideal für junge Familien

Objektnummer: 24160004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

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

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	24160004
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

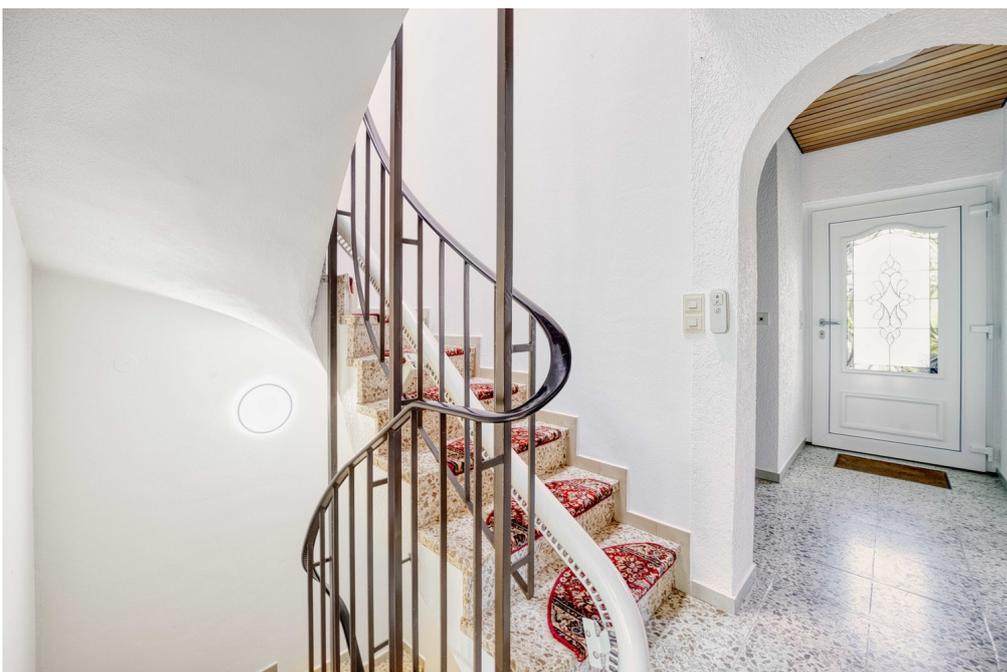
Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Energie- Effizienzklasse	G
Energieausweis gültig bis	24.03.2034		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Die Immobilie



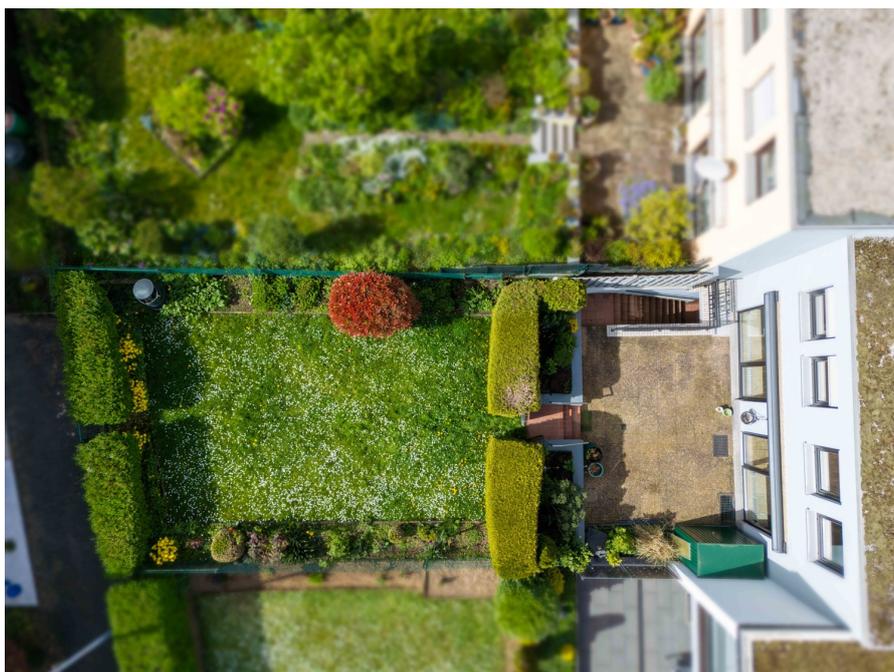
Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/trier)

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie Wohnkomfort in diesem liebevoll gepflegten Einfamilienhaus, das 1976 erbaut und kontinuierlich modernisiert wurde. Auf einem 210 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das massiv gebaute Haus mit Flachdach eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>. Es verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, von denen drei als Schlafzimmer nutzbar sind, ein renoviertes Bad, ein praktisches Gäste-WC und einen Vollkeller mit direktem Zugang zum Garten. Besonders familienfreundlich ist die ruhige und schöne Lage in Kindergartennähe, die den Alltag erleichtert. Umfangreiche Modernisierungen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort: \* 2009: alle Fenster auf 2-fach-Verglasung umgerüstet \* 2016: Neue Fenster im Wohnzimmer und moderne Eingangstür eingebaut \* 2018: Bad und Gäste-WC komplett erneuert \* 2020: Neue effiziente Ölheizung installiert \* 2021: Elektrische Markise für optimalen Sonnenschutz installiert \* 2022: Elektrische Rollläden für mehr Sicherheit und eine neue Gartentreppe. Geringer Aufwand für den neuen Eigentümer: Das Haus ist in den wichtigen und kostenintensiven Gewerken bereits umfassend saniert. Der zukünftige Eigentümer kann sich daher auf die individuelle Gestaltung von Bodenbelägen und Wänden konzentrieren, um das Haus nach seinen Wünschen zu personalisieren. Eine einmalige Gelegenheit, mit minimalem Aufwand ein maßgeschneidertes Zuhause zu schaffen. Nutzen Sie die Chance auf ein sofort bezugsfertiges Haus in begehrter Wohnlage, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch seine Lage besticht. Perfekt für Familien, die Wert auf Qualität und Lebensfreude legen.

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Ausstattung und Details

- \* 2009: Neue Fenster mit 2-fach Verglasung
- \* 2016: Neue Fenster im Wohnzimmer und neue Eingangstür
- \* 2018: Vollständige Erneuerung des Badezimmers und der Gästetoilette
- \* 2020: Installation einer neuen Ölheizung
- \* 2021: Anbringung einer elektrischen Markise
- \* 2022: Einbau elektrischer Rollläden und neuer Gartentreppe

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Alles zum Standort

Kernscheid, ein malerischer Vorort von Trier, bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe und den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Durch regelmäßige Busverbindung und die Nähe zur Autobahn A602 ist die Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Städte wie Koblenz, Saarbrücken oder Luxemburg problemlos. Die Bewohner von Kernscheid sind auf die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote in Tarforst und auf dem Petriesberg angewiesen, um ihren täglichen Bedarf zu decken. Im Ort selbst gibt einen Kindergarten, die eine optimale Betreuung für junge Familien sicherstellt. Zudem sind diverse Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine und Parks vorhanden, die das soziale und kulturelle Leben bereichern.

Objektnummer: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 24160004 - 54296 Kernscheid – Kernscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Trier  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)