

Trier – Ehrang / Quint

# Exklusives Einfamilienhaus mit Charme in Trier- Ehrang – Ein Refugium der Ruhe

CODE DU BIEN: 24160003



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

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.190 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24160003
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	182.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## La propriété



CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## Une première impression

Von Poll Immobilien Trier präsentiert: Einzigartiges Einfamilienhaus in Trier-Ehrang "Auf der Heide". Eingebettet in eine ruhige Wohngegend, präsentiert sich ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das auf einem großzügigem Grundstück von 1190 m<sup>2</sup> zur Selbstentfaltung einlädt. Nur 15 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn, über die man in weniger als einer halben Stunde in Luxemburg ist, vereint dieses Domizil die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Objekthighlights: \* Erstklassige Lage: Ruhiges Wohnambiente mit schneller Anbindung an städtische Infrastruktur und internationale Verkehrswege. \* Großzügiger Wohnraum: Mit einer Wohnfläche von 220 m<sup>2</sup>, verteilt auf 8 Zimmer inklusive Einliegerwohnung, bietet dieses Haus viel Platz für individuelle Wohnideen. \* Entspannung pur: Ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie ein liebevoll angelegter Garten sind nur einige Highlights, die zum Entspannen einladen. \* Komfortabel parken: Zwei Garagen- und zwei Außenstellplätze lassen keine Parkplatzsorgen aufkommen. Das liebevoll gepflegte Haus zeugt von einer Geschichte kontinuierlicher Aufwertung und Modernisierung. Umfangreiche Renovierungsarbeiten wie die komplette Erneuerung des Wohnbereichs mit modernster Technik (2003) und der Einbau einer stilvollen Sauna (2005) unterstreichen die Wohnqualität. Der Einbau eines modernen Viessmann-Heizkessels (2014) unterstreicht das Bekenntnis zu Komfort und Effizienz. Die Räume im Erdgeschoss zeichnen sich durch eine Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren, hochwertigen Terracotta-Fliesen und einem Übergang in ein großzügiges Wohnzimmer mit edlem Teppichboden aus. Eine moderne, voll ausgestattete Küche mit separatem Abstellraum sowie ein elegantes Gäste-WC runden das anspruchsvolle Wohnkonzept ab. Der separate Schlafrakt mit direktem Zugang zum großzügigen Bad und zur Terrasse bietet Privatsphäre und Komfort. Das Untergeschoss erweitert das Wohnangebot um ein lichtdurchflutetes Jugendzimmer, ein Gästezimmer, ein Büro sowie ein weiteres Bad und den Wellnessbereich mit Sauna. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause in Trier-Ehrang - "Auf der Heide". Dieses Einfamilienhaus verbindet stilvolles Wohnen mit einer perfekten Lage.

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## Détails des commodités

- \* 1996 Erneuerung des Flachdaches (Aufdämmung 16 cm - Abdichtung mit Alwitra Folie)
- \* 2000 Erneuerung der Außenanlage mit Gartenarchitekten
- \* 2003 Renovierung Wohnbereich incl. Elektroinstallation + neue Satelitanlage
- \* 2005 Einbau Sauna und Dusche, neuer Garagentormotor mit Fernbedienung (Schilz - Tortechnik)
- \* 2014 neuer Viessmann HeizKessel Vitronic 200

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

CODE DU BIEN: 24160003 - 54293 Trier – Ehrang / Quint

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Trèves  
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)