

Trier

# Charmantes Einfamilienhaus im aufstrebenden Irrbachquartier

????????? ??????????: 24160009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ????????? ?????: 400 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?? ??? ??????

???????? ??????????	24160009	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	2008
????????????	2	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1958	???????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.07.2024	????????????? ???????????????	C
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?? ?????????





???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?? ?????????





???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?? ?????????





???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?? ?????????





???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

??? ?????? ???????????

Im Herzen des neuen Irrbachquartiers, das die ehemalige Jägerkaserne in ein lebenswertes Wohngebiet mit unverwechselbarem Charakter verwandelt, steht dieses charmante Einfamilienhaus. Stadtbild: Das Irrbachquartier ist durch drei markante Stadtschollen geprägt, die quer zur bisherigen Baufeldausrichtung liegen. Diese Schollen setzen neue städtebauliche Akzente und dienen als Verbindungselemente zwischen dem Lenus-Mars-Tempel und der Mosel, wodurch Verbindungen zu den angrenzenden Stadtteilen entstehen. Modernisierungen am Haus: •2005: Renovierung der Bäder und Erneuerung der Terrassentür •2023: Installation einer neuen Viessmann-Heizung Besondere Merkmale der Fassade: Die Fassade des Hauses besteht aus glasfaserverstärktem Kunststoff von ZF ZIERER. Dieses langlebige Material hat sich seit Jahrzehnten im Schiff- und Flugzeugbau bewährt und bietet optimalen Wärme- und Feuchtigkeitsschutz. Die hinterlüftete Fassade ist frei von Asbest, Halogen und Cadmium und gewährleistet eine nachhaltige und langlebige Bauweise. Highlights des Hauses: •Wunderschön angelegter Garten mit altem Baumbestand •Garage und zusätzlicher Stellplatz vor der Tür •Möglichkeit, die obere Wohneinheit als separate Wohnung zu nutzen •Großzügige Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen •Viel Stauraum im Keller •Elektrische Rollläden (teilweise) •Elektrische Markise •Neue Heizung (2023) Fazit: Dieses Einfamilienhaus profitiert maßgeblich von der Aufwertung des Gebiets durch das Irrbachquartier. Die Verbindung von modernem Wohnkomfort und einer idyllischen Umgebung macht es zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und Individualisten. Erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl, das Altes mit Neuem verbindet und höchsten Ansprüchen gerecht wird. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses im aufstrebenden Irrbachquartier verzaubern.

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

????????????????? ??? ???? ?????

- + schön angelegter Garten mit Altbaumbestand
- + Garage und ein zusätzlicher Stellplatz vor der Tür
- + es besteht die Möglichkeit die obere Wohneinheit als separate Wohnung zu nutzen
- + großzügige Räume
- + viel Stauraum im Keller
- + viel Platz für neue Ideen
- + elektrische Rollläden (teilweise)
- + elektrische Markise
- + 2023 neue Heizung



???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

??? ??? ??? ????????????

Trier-West liegt am linken Ufer der Mosel gegenüber der Trierer Innenstadt. Im Westen wird der Stadtteil durch die zur Eifel zählenden Moselhöhen begrenzt, auf deren Rücken sich die zum Bezirk gehörende Siedlung Markusberg befindet. Im Süden grenzt Trier-West/Pallien an den Stadtbezirk Euren, im Norden an den Stadtbezirk Biewer. Der alte Ortskern von Pallien liegt auf einem schmalen Absatz zwischen roten Sandsteinfelsen auf der einen und dem Moselufer auf der anderen Seite. Höchste Erhebung im Stadtteil ist mit 373,1 m ü. NN der Mohrenkopf. Trier-West ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil von Trier, geprägt durch eine Mischung aus historischen Industriegebäuden und modernen Wohnanlagen. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien und die Nähe zum Hauptbahnhof Trier sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile. Zudem sind die Bundesstraße B49 und die Autobahn A602 schnell zu erreichen. Quelle: Wikipedia

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistersauszugs, 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.

???????? ??????????: 24160009 - 54294 Trier

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)