

Trier

# TRIER-KÜRENZ: Liebevoll renoviertes Einfamilienhaus in einzigartiger Waldlage

CODICE OGGETTO: 24160019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,47 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.768 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24160019
Superficie netta	ca. 92,47 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	244.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

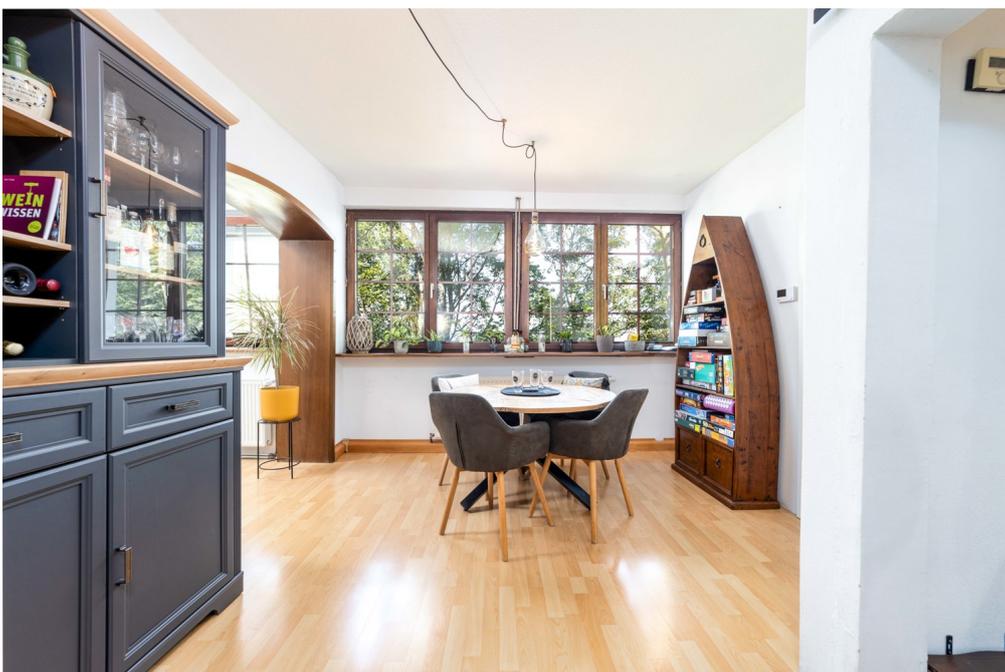
CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier**

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses liebevoll renovierte Einfamilienhaus in einmaliger Waldlage in Trier-Kürenz vorstellen zu dürfen. Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in besonders idyllischer und ruhiger Lage in Alt-Kürenz, direkt am Waldrand. Das großzügige Grundstück umfasst 909 m<sup>2</sup> und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Natur, wodurch eine Atmosphäre der Geborgenheit und Entspannung entsteht. Das Haus vereint auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche Behaglichkeit und Komfort und wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Große Fensterfronten im Wohn- und Essbereich sowie mehrere manuell bedienbare Lichtkuppeln sorgen für eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre. Die Fenster lassen die Natur und den Wechsel der Jahreszeiten direkt ins Haus und bieten Ausblicke, die Naturliebhaber begeistern werden. Der rustikale Kamin und der Kachelofeneinsatz sorgen in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und machen das Haus zu einem Rückzugsort, an dem man die Seele baumeln lassen kann. Das weitläufige und schön bewachsene Grundstück verleiht der Immobilie zusätzlichen Charme. Der alte Baumbestand sorgt für eine besondere Atmosphäre und bietet gleichzeitig ausreichend Privatsphäre. Genießen Sie den herrlichen Panoramablick und erleben Sie die Natur hautnah – der Wald beginnt buchstäblich vor der Haustür. Es ist zu beachten, dass für die Immobilie keine Baugenehmigung vorliegt. Die Nutzung des Gebäudes wird derzeit geduldet, jedoch ist keine baurechtliche Genehmigung vorhanden. Jegliche baulichen Veränderungen bedürfen einer gesonderten Genehmigung, die in diesem Bereich möglicherweise nicht erteilt wird. Die Entwässerung erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube, deren regelmäßige Entleerung von der Stadt Trier organisiert und über die Abwassergebühren abgerechnet wird. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Trier-Kürenz verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt. Es ist ideal für Naturliebhaber, die Wert auf Ruhe und Geborgenheit legen, ohne auf Komfort und Stadtnähe verzichten zu müssen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## Dettagli dei servizi

- + Die Grundstücke liegen im baurechtlichen Außenbereich
  - + Holz-Fenster mit Doppelverglasung 1983 ( Esszimmer, Wohnzimmer)
  - + Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2019 (Küche, Schlafzimmer); 2022 (Büro, Flur, Bad)
  - + rustikale Holz-Fensterläden
  - + Bodenbelege: Laminat Eiche Natur (Wohnräume teilweise); Fliesen (Küche, Bad, Diele, Windfang)
  - + Kamin und Kachelofen-Einsatz für Befeuerung mit Holz und Braunkohlebrikett
  - + rustikale Holz-Schiebetür zur Küche hin
  - + Lichtkuppeln - Handbetätigt mit Kurbelstange
  - + teilweise hohe Decken
  - + Praktisches Gartenhäuschen für Fahrräder und Gartenwerkzeuge
- Modernisierung:
- 2019: Neue Einbauküche, Bodenfliesen, Fliesenspiegel, Fenster in Küche und Schlafzimmer
  - 2020: Laminat in Schlafzimmer und Büro, Rollputz an den Wänden, neue Heizungsrohre, Buderus Gasheizung
  - 2021: Büro: Trockenbau, Spot und neue Tischplatte, Fliesen im Flur
  - Bad Komplettsanierung 2021
  - 2022: Neue Haustür (Aluminium, 3-fach-Verriegelung), Fenster in Büro, Flur und Bad, Dachsanierung mit Dämmung und Alwitra Folie, neue Lichtkuppeln
  - 2023: Kamin (Schmid SD 9 E, A+, 9 kW)
  - 2024: anstehende Sanierung der Klär-/Fäkaliengrube (Oktober)

**CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier**

## Tutto sulla posizione

Das charmante Haus befindet sich in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage. In nur ca. 8 Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen in Kürenz oder auf dem Petrisberg, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt bieten. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe in der Schönbornstraße oder die Filialen von Lidl und Wasgau auf dem Petrisberg sind ebenfalls schnell zu erreichen. Für Familien ist die Nähe zur Grundschule in Kürenz und zum Kindergarten auf dem Petrisberg ideal. Der Stadtteil Kürenz erstreckt sich vom nordöstlichen Teil des Petrisbergplateaus durch das idyllische Aveler Tal und grenzt an die Bahnlinie, die den Stadtteil von der Innenstadt und Trier-Nord trennt. Der historische Ortskern von Alt-Kürenz, umgeben vom malerischen Schlosspark und der Pfarrkirche St. Bonifatius, liegt im Talgrund und bietet einen Hauch von Geschichte und Tradition.

Quelle: Wikipedia

**CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODICE OGGETTO: 24160019 - 54295 Trier

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Treviri  
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)