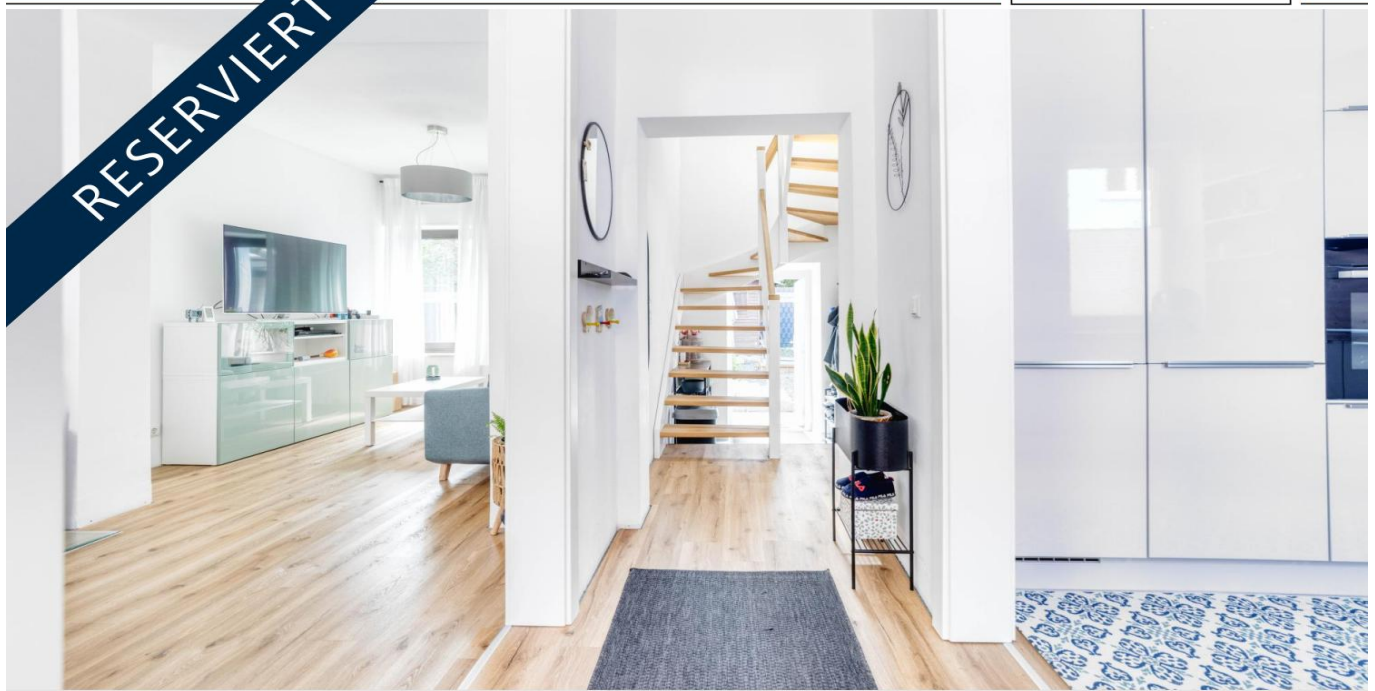


Trier

# EHRANG: Charmant saniertes Reihenendhaus mit Wohlfühlcharakter

????????? ??????????: 25160015

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 129,89 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 427 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

?? ??? ??????

|                    |                                                      |                   |                                                                                       |
|--------------------|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25160015                                             | ???? ?????        | 345.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 129,89 m <sup>2</sup>                            | ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????                                 |                   |                                                                                       |
| ????????           | 4                                                    |                   |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 3                                                    |                   |                                                                                       |
| ??????????         |                                                      | ???? ???????????? | 2022                                                                                  |
| ??????????         | 2                                                    | ????????          | ???????                                                                               |
| ???? ????????????  | 1920                                                 | ??????????????    |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ?????? | ??????            | WC ????????????,<br>?????, ?????,<br>????????????????<br>????????                     |

???????? ??????????: 25160015 - 54293 Trier

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

|                                                   |                           |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 156.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 12.01.2031                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                 | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2011           |

???????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

?? ?????????



???????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

?? ?????????



???????? ???????? : 25160015 - 54293 Trier

?? ????????



???????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

?? ????????



???????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

?? ????????



???????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

?? ????????



??????? ???????: 25160015 - 54293 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)

??????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

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

Dieses charmante Wohnhaus vereint stilvolle Modernisierung mit solider Bausubstanz und bietet auf drei Etagen ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die umfassende Renovierung in den Jahren 2021 und 2022 sorgt für ein neuwertiges Wohngefühl – mit hochwertiger Ausstattung und einem stimmigen Gesamtkonzept.

Die neue Einbauküche der Marke Nobilia mit weißen Hochglanzfronten und einem Neupreis von 25.000 Euro bildet das Herzstück des Essbereichs. Direkt angrenzend sorgt ein gemütlicher Kamin für eine warme Atmosphäre an kühlen Tagen. Helle, freundliche Räume durchziehen das gesamte Haus und unterstreichen das angenehme Wohngefühl.

Im Erdgeschoss wurden sämtliche Leitungen für Wasser und Elektrik erneuert. Auch die Steckdosen, Schalter sowie die Heizkörper wurden modernisiert. Elektrische Rollläden sorgen hier für zusätzlichen Komfort. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde bereits saniert; die Anschlüsse für eine ebenerdige Dusche sind vorhanden, der Einbau selbst ist noch offen und lässt Spielraum für eigene Gestaltungsideen.

Die Treppe aus hochwertiger Esche ist komplett neu. Auch die Zimmerdecken wurden – bis auf die originalen Balken – erneuert. Die Fenster bestehen aus Kunststoff, sind noch funktional, wurden aber bei der letzten Sanierung bewusst nicht ersetzt, da sie mittelfristig modernisiert werden sollten. Die Sicherheitstür am Eingang stammt von der Firma Ritter.

Das Dach wurde bereits 2008 mit Naturschiefer neu eingedeckt und mit Mineralfaserdämmstoff (200 mm) versehen. Dabei entstand ebenfalls eine stilvolle Gaube, die dem Dachgeschoss zusätzlichen Raum und mehr Licht verleiht. 2017 wurde der Dachboden ausgebaut, inklusive Erneuerung des Giebels. Der Wohnbereich im Dachgeschoss überzeugt durch eine Bandgaube und zwei Dachflächenfenster. Ein weiteres Highlight: das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide oder Büro – je nach Bedarf.

Hinter dem Haus lädt eine überdachte Terrasse mit fester Holzkonstruktion zum Verweilen ein. Ein kleiner Garten mit praktischem Gerätehäuschen rundet das Angebot ab. Auch das großzügige Grundstück überzeugt: Die Immobilie liegt auf zwei Parzellen – auf einer davon wäre eine zusätzliche Bebauung grundsätzlich möglich.

Die zum Anwesen gehörende Garage befindet sich auf der Parzelle 93/10 und bietet mit 49 qm reichlich Platz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Bahnsteig Ehrang mit direkter Zugverbindung nach Luxemburg (RB 83, montags bis samstags stündlich) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür – ideal für Pendler oder Familien mit Schulkindern.

Insgesamt handelt es sich um eine modernisierte, gepflegte Immobilie in ruhiger, verkehrsgünstiger Lage – mit viel Potenzial und Raum für individuelle Gestaltung.

??????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

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

- + 2008 Dacherneuerung und Errichtung Gauben
- + Renovierung 2021/22
- + Dach Eindeckung: Naturschiefer-grau, Mineralfaserdämmstoff 200 mm
- + Garage Perzelle 93/10 - 49 qm
- + Elektrische Rolläden im Erdgeschoss
- + Heizkörper neu
- + Fester Sitzbereich mit Holzkonstruktion direkt hinter dem Haus
- + Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide/Büro
- + Wohnraum im DG mit einer Bandgaube und zwei Dachflächenfenstern

??????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

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

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

??????? ?????????: 25160015 - 54293 Trier

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2031.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25160015 - 54293 Trier

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

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

Mark Welsch

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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