WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-JoHo-72351

Ruhiges Wohnen mit tollem Ausblick ? "Auf der Hill"

Eckdaten

Kaufpreis	***395.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*140,0 m²*
Grundstücksfläche	*293,0 m²*
Gesamtfläche	*210,0 m²*
Anzahl Zimmer	*5,0*
Anzahl Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1971*
Zustand	*Renovierungsbedürftig*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Dusche, Fenster*
Bodenart	*Fliesen*
Kamin	
Heizungsart	*Fussboden*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*19.12.2034*
Energiebedarf	*313.08*
Energieträger	*Strom*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*20.12.2024*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der begehrten Wohngegend "Auf der Hill" im malerischen Stadtteil Trier-Olewig. Olewig ist bekannt als der Weinstadtteil von Trier und zeichnet sich durch seinen besonderen Charme aus. Diverse gastronomische Einrichtungen, darunter erstklassige Restaurants und gemütliche Weinstuben, laden zum Genießen regionaler Spezialitäten ein. Der Ausblick bietet zudem einen wunderschönen Blick auf die umliegenden Weinberge, das Olewiger Tal und den Petrisberg.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit praktischer Nähe zur Stadt: Die Trierer Innenstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Universität Trier liegt nur eine kurze Fahrstrecke entfernt. Kindergarten und Grundschule sind fussläufig erreichbar.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 mit einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 220 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise aus hellem Kalkstein und Sichtbeton, die sowohl langlebig als auch architektonisch ansprechend ist. Ein modernes Flachdach rundet das zeitgemäße Design ab.

Das Haus liegt im begehrten Wohngebiet "Auf der Hill", entworfen vom renommierten Architekten Prof. Dr. Günter Kleinjohann. Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Die Betonelemente der Fassade bieten zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als dekorative Pflanzkästen. Um das Haus herum gibt es eine kleine Pflanzfläche. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 300 m², ist ein klassischer Garten nicht vorhanden.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer, 2 Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Küche:

Souterrain:
Im Jahr 2024 aufwendig saniert, bietet dieser Bereich neben Kellerräumen zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum. Hier befindet sich ein neues Duschbad mit Nebenraum, der zum Beispiel als Saunaraum genutzt werden kann. Ein Kaminanschluss mit einem eigens installierten Edelstahlkamin ist vorhanden. Zudem beherbergt das Kellergeschoss einen Hauswirtschaftsraum mit Platz für eine zweite Küche.

Die Wohnräume befinden sich im Erd- und Obergeschoss und verfügen über rd. 140 m² Fläche.

Erdgeschoss:

Hier befinden sich 4 Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Raum verfügt über einen großzügigen Einbauschrank und eignet sich daher auch als Ankleidezimmer. Das Hauptbadezimmer, 2016 aufwendig saniert, ist modern gefliest und verfügt über eine große, begehbare Dusche und Tageslicht.

Obergeschoss:
Der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 50 m² entstand in den 1980er-Jahren durch die Verkleinerung der Dachterrasse. In diesem Zuge wurde ein Kamin installiert, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Der helle und freundliche Raum grenzt direkt an die Küche und ein Gäste-WC. Die Dachterrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen malerischen Blick auf die Weinberge, den Petrisberg und ins Olewiger Tal. Hier können Sie die Ruhe ungestört und ohne neugierige Blicke genießen.

Technische Details und Modernisierungen:

Das Haus ist mit doppelverglasten Holzfenstern ausgestattet, sowie der original Redwood-Haustür. Die Fenster sind mit Rollläden versehen. Das Schiebeelement im Wohnzimmer ist dreifachverglast, der Rollladen ist hier elektrisch zu betätigen. Die mit Strom betriebene Fußbodenheizung wurde aufwendig und hochwertig installiert und sorgt für ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen. Optional vorhanden Wandheizkörper wurden bisher nicht benötigt. Alternativ bietet der Keller die Möglichkeit, einen Kaminholzofen anzuschließen, um eine zusätzliche Heizquelle zu nutzen.

Das Badezimmer im Erdgeschoß wurde 2016 umfassend modernisiert, und gleichzeitig wurde die Warmwasserbereitung erneuert. Die Böden im gesamten Haus sind gefliest und somit besonders pflegeleicht. Die Zimmertüren aus Holz unterstreichen den warmen und klassischen Charakter der Innenausstattung.

Garage:

Eine Garage an der Straße bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum durch die Unterkellerung. Sie ist mit einem neuwertigen, elektrisch betriebenem, Sektionaltor ausgestattet. Vor der Garage ist Platz für einen weiteres Fahrzeug.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus mit zwei Etagen, einem ausbaufähigem Souterrain und Kellerräumen überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ideal für Familien, die modernes Wohnen in einem architektonisch durchdachten Umfeld schätzen.

Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und zeigen Ihnen gerne dieses

Einfamilienhaus vor Ort. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen während unserer Geschäftszeiten zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder weitere Unterlagen anzufordern. Sie erhalten automatisch unser INTERAKTIVES EXPOSÉ mit ZUSÄTZLICHEN FOTOS.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Zuhause vorstellen zu dürfen und stehen für alle Ihre Fragen bereit.

Ausstattung

Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen.

Souterrain:
Hauswirtschaftsraum 13,5 m²
Wohn- Hobby, oder Arbeitsraum 22.0 m²
Technikraum/Vorräte 17,5 m²
Dusche/Saunaraum 14,7 m²

Erdgeschoss:
Kind I 13,5 m²
Kind II 14,7 m²
Kind III 13,0 m²
Elternschlafzimmer 18,2 m²
Badezimmer 8,30 m²
Flur 4,55 m²

Obergeschoß:
Wohn- Essraum 51,0 m²
Küche 8,8 m²
Gäste-WC 2,0 m²

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein naturnahes wohnen legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646 über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

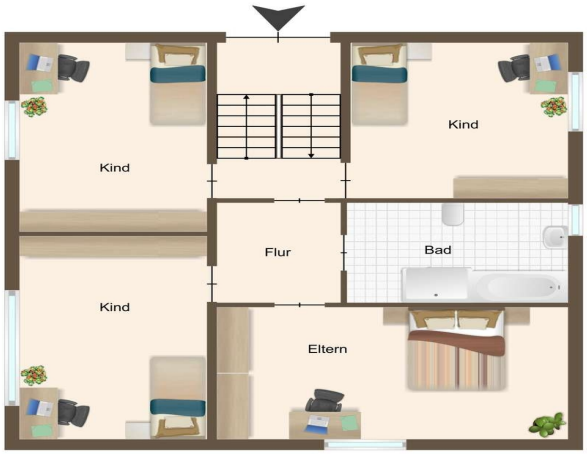
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN
TRIER
FALC
IMMOBILIEN


Kind
Kind
Kind
Flur
Bad
Eltern

Hausarbeitsraum
Keller
Flur
Bad
Keller
Keller

WC
Küche
Dachterrasse
Wohnraum