



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JoHo-82028

Großzügige 132 m² Wohnung mit großem Balkon und Stellplatz im gepflegten Dreifamilienhaus

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

409.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	132,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.10.2028
Energiebedarf	155.1
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	24.10.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Trierer Wohnumfeld mit sehr guter Alltagsinfrastruktur und kurzen Wegen an der Grenze zum "Maarviertel". Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, ebenso Drogerieangebote wie dm. Auch Post- und Paketservices sind bequem erreichbar, was den Alltag spürbar erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt: Mehrere Bushaltestellen wie Trier, Remigiusstraße und Trier, St.-Mergener-Straße befinden sich praktisch um die Ecke. Für Regional und Fernverbindungen ist der Trierer Hauptbahnhof in ca. 1,2 km erreichbar, der Bahnhof Trier Süd liegt bei ca. 2,2 km.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildung und Betreuung. Die Grundschule St. Martin ist nur ca. 0,1 km entfernt, die Kindertagesstätte St. Monika liegt bei ca. 0,2 km. Für Freizeit im Grünen bieten sich mehrere kleine Parks in unmittelbarer Umgebung an, und ein Spielplatz ist quasi vor der Tür. Wer gern auswärts isst, findet mehrere Restaurants in der Nähe. Auch medizinisch ist die Lage gut aufgestellt: Arztpraxen sind in der Umgebung, ebenso verschiedene Zahnärzte.

Mit dem Auto ist die regionale und überregionale Erreichbarkeit über die Trierer Autobahnanbindungen gegeben, unter anderem in Richtung A64. Für Flugreisen bietet sich der Flughafen Luxemburg Findel als nächstgelegener internationaler Flughafen an, der je nach Verkehr in etwa 40 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Die Umgebung ist geprägt von einer eher urbanen, gut versorgten Struktur mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 1,6 Personen und einer moderaten Leerstandsquote von ca. 5,2 Prozent. Das unterstützt ein lebendiges, nachgefragtes Wohnumfeld mit stabiler Nutzung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-ZKB-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1979. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumstruktur, klare Grundrissgestaltung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Der Eingangsbereich wird durch eine geräumige zentrale Diele geprägt, die alle Räume miteinander verbindet und der Wohnung eine angenehme Großzügigkeit verleiht. Von hier aus erschließen sich das Wohnzimmer, die separate Küche, ein weiteres Zimmer (ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer), ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, die zusätzlichen Stauraum im Alltag bieten.

Das Wohnzimmer mit rund 43 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die großzügige Fläche ermöglicht eine komfortable Gestaltung von Wohn- und Essbereich und schafft eine offene, einladende Atmosphäre. Der großzügige Balkon mit einer Fläche von ca. 15 m² bietet zusätzlichen Platz für entspannte Stunden im Freien, auch wenn es im Sommer einmal regnet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und befindet sich in direkter Nähe zum Wohn- und Essbereich, wodurch kurze Wege entstehen. Der in der Küche vorhandene Vorratsraum rundet die Funktionalität praktisch ab.

Der Schlafbereich wird durch ein großzügiges Elternschlafzimmer geprägt. Besonderen Komfort bieten hier zwei en-suite-Badezimmer, die eine komfortable Nutzung im Alltag ermöglichen. Das zusätzliche Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden. Das angrenzende Gäste-WC bietet darüber hinaus Potenzial für den Ausbau zu einem Duschbad.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen separaten Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – eine attraktive Gelegenheit für alle, die komfortables Wohnen in einem ruhigen Mehrfamilienhaus schätzen.

Durch Ihre Anfrage Sie erhalten automatisch unser INTERAKTIVES EXPOSÉ mit ZUSÄTZLICHEN FOTOS. Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und zeigen Ihnen gerne diese interessante Wohnung vor Ort. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen während unserer Geschäftszeiten zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Raumgrößen entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Gebäude aus dem Baujahr 1979.

In den Wohn- und Schlafräumen sind Parkettböden verlegt, während Küche, Bäder, Diele und Sanitärbereiche mit Fliesen ausgestattet sind. Die Holzfenster mit Doppelverglasung sorgen für eine solide Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer:

Ein Bad ist mit Badewanne ausgestattet, das zweite verfügt über eine Dusche, beide haben ein Fenster. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt. Ein weiterer Abstellraum befindet sich in der Diele und schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit eigener Therme aus dem Jahr 2012, wodurch eine individuelle Steuerung der Heizkosten möglich ist. Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Außenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum steht den Bewohnern des Hauses ebenfalls zur Verfügung.

Sonstiges

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernimmt FALC Immobilien Trier keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Benötigen Sie eine Wertanalyse? Mein Angebot für sie, ist ein lückenloser Rundum-Service. Kontaktieren Sie mich gerne: FALC Immobilien Trier, Jörg Holstein, +49 651 99 83 282

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

 **FALC**
IMMOBILIEN

TRIER

 FALC
IMMOBILIEN



 **FALC**
IMMOBILIEN

 FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)