



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Trier Biewer - Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garage und Garten



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 54293 Trier

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 169 m²

Nutzfläche (ca.): 200 m²

Grundstücksfläche (ca.): 322 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 199.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Reihennittelhaus
> Trier
> 7 Zimmer

> 169 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 504



Objekteckdaten:

Objektart	Reihennittelhaus
Adresse	54293 Trier
Baujahr	1900
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	169 m ²
Nutzfläche (ca.)	200 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	322 m ²
Kaufpreis	199.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	232,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Elektro
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In stadtnaher Lage von Trier-Biewer erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² auf einem ca. 322 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde um das Jahr 1900 errichtet und bietet mit ihrer klassischen Bausubstanz, den großzügigen Flächen und dem ruhigen Garten ein hervorragendes Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnräume.

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend in einem Modernisierungszustand der 1980er- und 1990er-Jahre und ist insgesamt renovierungs- und sanierungsbedürftig anzusehen. Damit eröffnet sich die Gelegenheit, ein Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen.

Beheizt wird die Immobilie derzeit über Nachtspeicherheizungen.

Neben der großzügigen Wohnfläche stehen Ihnen rund 200 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Diese verteilen sich unter anderem auf den geräumigen Keller, den nicht ausgebauten Speicher sowie weitere Abstell- und Nutzräume und bieten viel Platz für Hobbys, Lagerflächen oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt mit einer Terrasse und einem schönen Garten auf der Rückseite des Hauses. Eine Garage ergänzt das Platzangebot und sorgt für komfortables Parken direkt im Haus.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Familien oder handwerklich versierte Käufer, die den Charme eines älteren Hauses schätzen und eine großzügige Immobilie in stadtnaher Lage von Trier suchen.

Ausstattung:

Kellergeschoss

- Diverse Kellerräume (u.a. Gewölbekeller)

Erdgeschoss

- Flur
- Durchgangszimmer
- Küche mit Zugang zur Terrassenfläche und in den Garten
- Weiteres Zimmer
- Diele mit Treppenverbindung zum Obergeschoss
- Abstellraum

Obergeschoss

- Diele mit Flur
- Kleines Zimmer
- Großes Wohnzimmer
- Küche
- Zimmer
- Durchgangszimmer
- Weiteres Zimmer
- Wintergarten
- Abstellraum
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste-WC

Dachgeschoss

- Nicht ausgebaute Speicherfläche

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich im Stadtteil Biewer von Trier. Trier liegt im Westen von Rheinland-Pfalz, nahe der Grenze zu Luxemburg.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien

> Reihenmittelhaus

> Trier

> 7 Zimmer

> 169 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 504



der SWT (Stadtwerke Trier)

verkehren in regelmäßigen Abständen und verbinden Biewer mit dem Stadtzentrum und anderen Stadtteilen.

Schulen und Kindergärten

In Biewer gibt es eine Grundschule. Ein Kindergarten ist ebenfalls im Stadtteil Biewer vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im Stadtzentrum von Trier und sind mit dem Bus gut erreichbar.

Freizeitgestaltung

In Biewer, Pfalzel und Ehrang gibt es mehrere Sportvereine, die verschiedene Sportarten anbieten, darunter Fußball, Tennis und Turnen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Wander- und Radweg.

Gesundheitsversorgung

Trier verfügt über eine gute Gesundheitsversorgung. In der Stadt gibt es mehrere Krankenhäuser und zahlreiche Arztpraxen. Das Krankenhaus ist mit dem Bus erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

In fußläufiger Entfernung befinden sich nur wenige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Supermarkt, Bäckerei und Sonstiges Geschäfte sind in wenigen Auto- bzw. Busminuten u.a. in Ehrang oder Pfalzel erreichbar. Für größere Einkäufe bietet sich das Stadtzentrum von Trier an, welches ebenfalls mit dem Bus oder dem Auto gut erreichbar ist. Dort finden sich zahlreiche Fachgeschäfte, Kaufhäuser und Einkaufszentren.

Sonstiges:

1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Tim Boldorf Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Ebenso haftet Tim Boldorf Immobilien nicht für die Verfügbarkeit des Angebots, ganz gleich ob Verkauf oder Vermietung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

2. VERBRAUCHERINFO

a) Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Maklerlohnzahlungspflicht des Kunden.

b) Unternehmer, Anschrift, Beschwerde-Adressat

Tim Boldorf Immobilien, Inhaber Tim Boldorf, Richtstraße 44, 54338 Schweich, 06502-4046021, info@tim-boldorf-immobilien.de

3. WIDERRUFSRECHT:

Es besteht ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf www.tim-boldorf-immobilien.de

4. IMPRESSUM:

Das gesamte Impressum von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter

www.tim-boldorf-immobilien.de

5. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Die gesamte Datenschutzerklärung von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

6. MAKLERPROVISION

Der Makler-Vertrag mit Tim Boldorf Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung auf Basis unseres Objektexposés und der darin stehenden Bedingungen zustande. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Objektbilder:



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Trier
- > 7 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 504



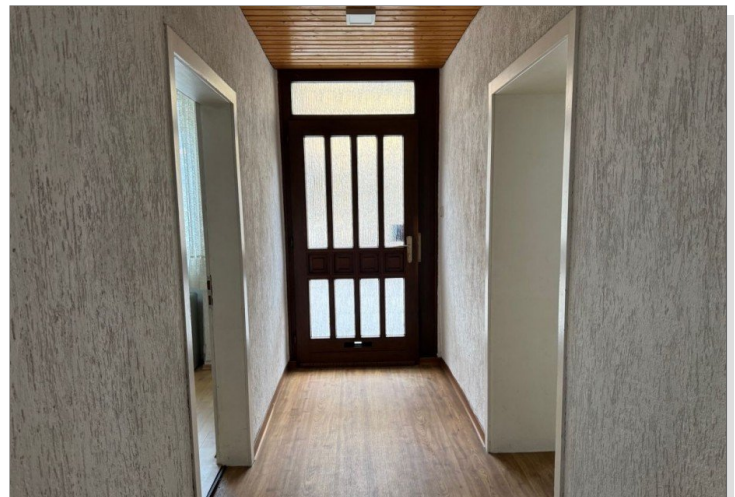
Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Trier
- > 7 Zimmer

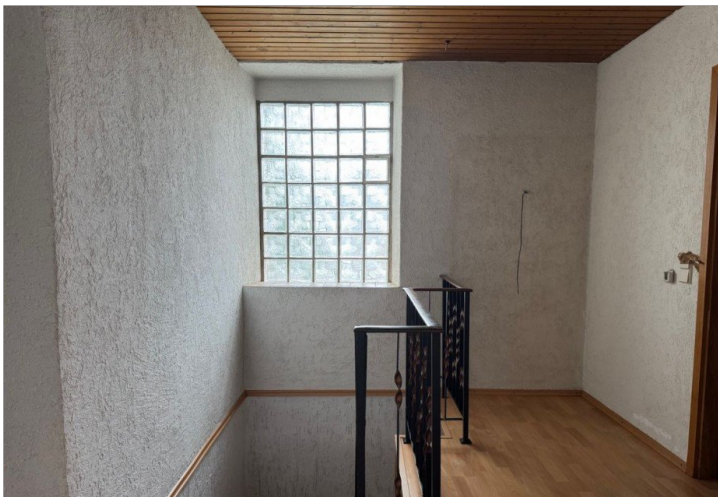
- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 504



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Trier
- > 7 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 504



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > 169 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 504

**Firmendaten:**

Telefon: 06502 - 4046021
Mobil: 0151-24193331
E-Mail: info@tim-boldorf-immobilien.de

Alle rechtlichen Informationen von Tim Boldorf Immobilien, u.a. Datenschutzerklärung, Impressum etc. finden Sie auf der offiziellen Webpräsenz www.tim-boldorf-immobilien.de