

Sehr gepflegte und renovierte Eigentumswohnung // attraktive Aufteilung in Höhenlage von Trier-Ehrang

54293 Trier / Ehrang, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 5926



Wohnfläche ca.: **118 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



Sehr gepflegte und renovierte Eigentumswohnung // attraktive Aufteilung in Höhenlage von Trier-Ehrang

Objekt ID	5926
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	54293 Trier / Ehrang
Wohnfläche ca.	118 m ²
Nutzfläche ca.	12,50 m ²
Zimmer	5
Separate WC	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	August 2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Separates WC
Käuferprovision	3,57% Provision inkl. 19% MwSt
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

//Richtig wohnen, besser leben.

Bei dieser Eigentumswohnung handelt es sich um eine großzügige und renovierte Wohneinheit in toller, idyllischer Stadtrandlage mit Option zur Eigennutzung oder Vermietung ab August 2024.

Auf insgesamt ca. 118m² verteilen sich ein kleiner Flur inkl. Einbauschränk, das großflächige Wohn-Esszimmer mit separater Küche und angrenzendem Süd-Balkon, insgesamt 4 Zimmer zur flexiblen Nutzung sowie 2 eigenständige Tageslichtbäder.

Die Wohnung wurde im letzten Jahr aufwendig renoviert und in Teilen saniert. Hierzu zählen folgende Arbeiten: neuer Bodenbelag (Vinyl), Einbau neuer Innentüren, Maler- und Tapezierarbeiten, Modernisierung von Einbauschränken. Ein Badezimmer wurde vor ca. 6 Jahren aufwendig saniert.

Der Wohnung zugeteilt sind zwei Abstellräume. Hiervon ein Kellerabteil sowie ein Mansardenzimmer im DG. Als Gemeinschaft kann ein Fahrradraum im KG und ein Trockenraum im DG genutzt werden.

Ein Außenstellplatz vor dem Objekt gehört zur Wohnung. Darüber hinaus kann eine gegenüberliegende Garage für 16.000€ erworben werden.

Ausstattung

- // ca. 118m² Wohnfläche
- // großer Wohn- Essbereich
- // separate Küche (inkl. Einbauküche)
- // Balkon mit Südausrichtung
- // 4 Zimmer mit Einbauschränken
- // 2 Badezimmer
- // durchgeführte Renovierung
- // Kellerabteil und Mansardenzimmer
- // Außenstellplatz
- // Garage gegen Aufpreis
- // Verfügbar ab August

Sonstiges

1)Die Exposéangaben wurden nach Aussagen und vorgelegten Unterlagen des Eigentümers erstellt. Angaben zu Größen und Abmessungen sind ca.- Angaben und bedürfen ggf. einer örtlichen Prüfung. Seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wurden diese nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH keine Haftung. Der Interessent ist zur selbständigen Prüfung der Angaben verpflichtet.

2)Angaben zum Objekt sind nur für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wird untersagt und ist schadensersatzpflichtig.

3)Beim Abschluss des Kaufvertrages über ein von der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH nachgewiesenes bzw. vermitteltes Objekt ist die vereinbarte Provision verdient und sofort fällig. Die Provision ist ebenfalls verdient und fällig, wenn der Kunde die erhaltenen Informationen an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt.

4)Besichtigung und Kaufabwicklung erfolgen ausschließlich durch die Firma Weyer Bau und Immobilien



GmbH.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.05.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1960
Primärenergieträger	ERDGAS_LEICHT
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, aber auch verkehrsgünstiger Höhenlage von Trier-Ehrang. Direkt am Waldrand gelegen bietet diese Wohnung ebenfalls einen sehr hohen Freizeit- und erholungswert mit viel Freiraum und ausreichend Platz für die gesamte Familie. Fußläufig sind sämtliche Bus- und Bahnhaltstellen erreichbar.

Vor Ort findet man Grundschule, Kindergarten, eine Realschule plus sowie ein Gymnasium. Die nahegelegene Ortsmitte von Trier-Ehrang verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, Bahnhöfe, Haltestellen ÖPNV und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Über die Autobahnanschlussstelle Trier-Ehrang zum Moseltaldreieck A1/A602/A64 bestehen beste Verbindungen in Richtung Luxemburg, Frankreich, Koblenz, Saarbrücken, Kaiserslautern sowie zur B50 in Richtung Flughafen Frankfurt-Hahn und Flughafen Luxemburg. Über Kordel-Welschbillig zur B51/A60 bestehen gute Verbindungen in Richtung Bitburg/Eifel und Belgien.





Straßenansicht



Wohnbereich (1)



Wohnbereich (2)



Balkon



Essbereich / Wohnen



Essbereich / Küche





Küche



Flur



Schlafzimmer 1



Duschbad renoviert



Zimmer 2



Bad mit Wanne





Zimmer 3



Zimmer 4



Garage (Erwerb optional)

