

EXPOSÉ

WUNDERSCHÖN GELEGENES
EINFAMILIENHAUS BEI TRIER

Kaufpreis: 475.000 €
zzgl. 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)



OBJEKTBSCHREIBUNG:

Großzügiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit einer sehr kultivierten Gartenfläche und schöner Terrasse für Familien und Paare.

Das Haus mit Flachdach befindet sich in ruhiger Wohngegend – Erstellung nach den vorliegenden Architektenplänen war 1975/76. Sie wohnen auf ca. 156 m² Bruttowohnfläche, die sich auf 6 Zimmer, mit Küche, Bad, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Flur auf 1,5 Etagen aufteilen.

Ein besonderer Hingucker ist die befestigte, große Terrasse mit traumhaftem Ausblick auf den sehr schön angelegten und gepflegten Garten mit zwei Markisen.

Von ihrer Terrasse haben Sie die Möglichkeit nicht nur den Sonnenuntergang zu genießen, sondern auch den schönen Weitblick in Richtung Mosel.

Eines der Zimmer ist das lichtdurchflutete und großzügige Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin. Dieses besticht mit großen Fensterfronten in den Garten und zur Terrasse.

Das Haus ist bezugsfrei.

LAGE:

Auf der Kenner Ley ist ein Ortsteil von Kenn, der auch an die Gemeinde Trier-Ruwer grenzt.

Das Grundstück liegt in einer exklusiven Wohnlage - ein großer Pluspunkt gerade auch für Grenzgänger mit Anbindung zur Autobahn Trier und Luxemburg. Innerhalb von wenigen Auto-Minuten können die Einkaufsgelegenheit in Ruwer und Kenn erreicht werden. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in Kenn und Ruwer. Die Umgebung lädt ein zu Wanderungen oder kleinen Spaziergängen. Trier-Ruwer hat außerdem einen kleinen Ortskern mit Einkaufsgelegenheiten wie Bäckerei, Metzgerei, Eisdiele, Restaurants, Läden, Sparkasse, Postfiliale und Apotheke.

AUSSTATTUNG:

- Grundstücksgröße 486 qm mit 136 qm Wohnfläche
- 6 Zimmer, 2 Badezimmer
- Baujahr 1976
- Energieeffizienzklasse H, Energieträger Strom
- Einbauküche
- Kellerraum
- Im gesamten unteren Bereich Fußbodenheizung
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Rollläden an allen Fenstern zum Teil elektrisch
- Glasfaser, SAT-Anschluss
- Aufzug in Form eines Treppenlifts ist eingebaut
- Keramikfliesen und Teppichböden in sehr gepflegtem Zustand
- Warm-/Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Platz für Trockner im Keller
- Heizungsanlage im HWR – ausschließlicher Energieträger ist Strom
- Abschließbare Garage in einem fußläufig zu erreichenden Garagenpark unweit des Grundstücks

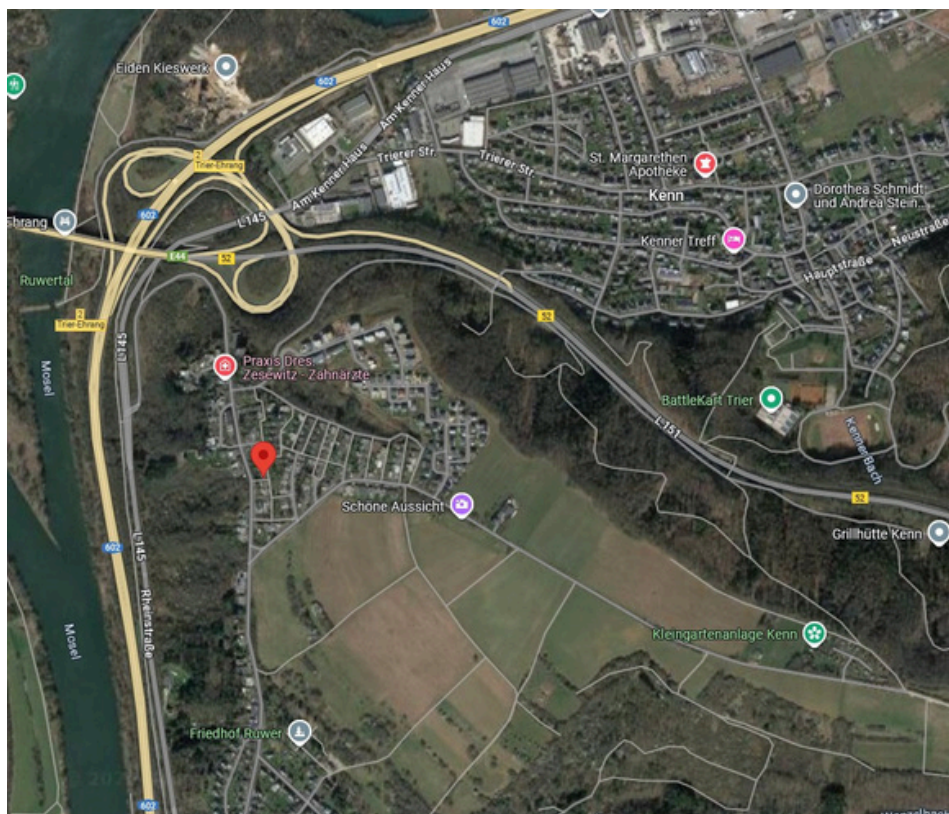


Kontakt

Auktionshaus Lämmle Inh. Uwe Lämmle
Andreas Th. Becker
becker@bh-consulting.de
Tel: 0170 2948000



KARTE



ENTFERNUNGEN

- Supermarkt in Kenn ca. 3 km
- Grundschulen in Kenn und Ruwer ca. 3 km
- Kindergärten/Ki-Tas in Kenn und Ruwer ca. 2 km
- Bushaltestelle 100 m
- Autobahn ca. 1 km
- Ärzte ca. 2 km
- Apotheken in Kenn und Ruwer ca. 2 km

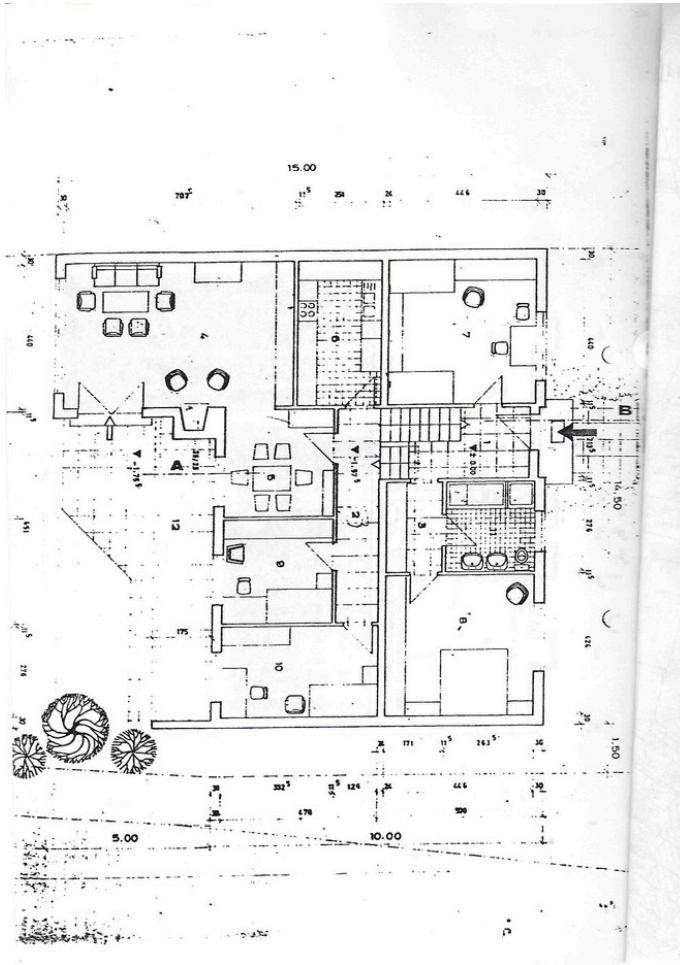


Kontakt

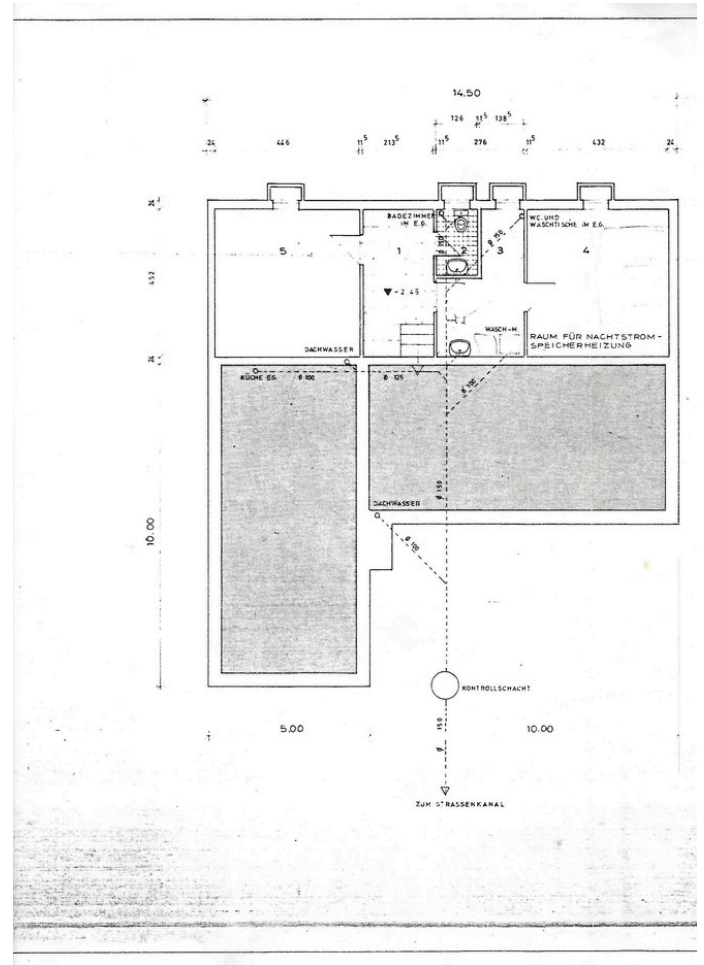
Auktionshaus Lämmle Inh. Uwe Lämmle
Andreas Th. Becker
becker@bh-consulting.de
Tel: 0170 2948000



GRUNDRISS



Erdgeschoss



Keller

ENERGIEAUSWEIS

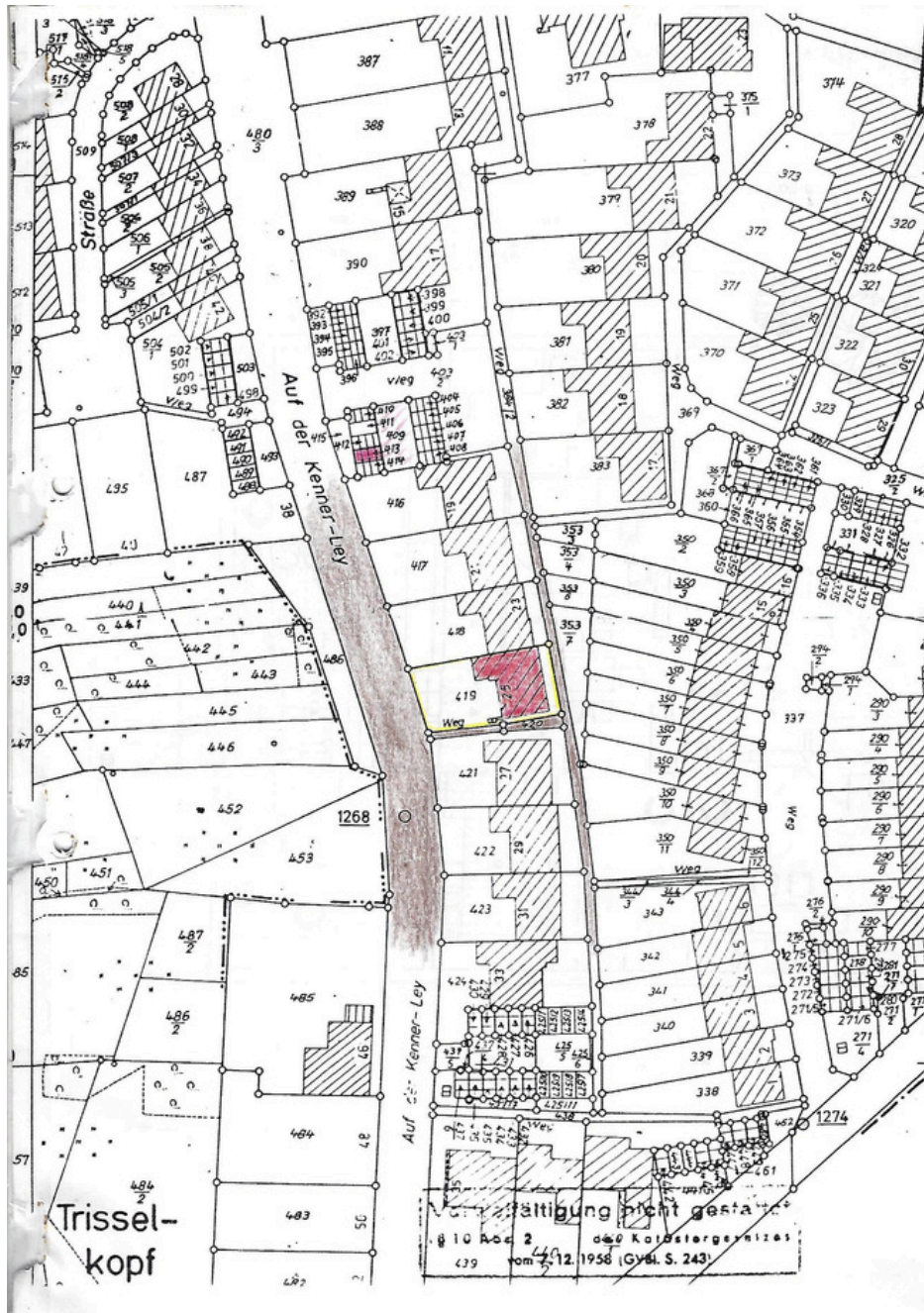
- Energieausweis für Wohngebäude
- Gültig bis 10.02.2035
- End-Energieverbrauch/-Bedarf: 333,7 kwh
- Energieeffizienzklasse: H
- Wesentlicher Energieträger: Strom

Kontakt

Auktionshaus Lämmle Inh. Uwe Lämmle
Andreas Th. Becker
becker@bh-consulting.de
Tel: 0170 2948000



LAGEPLAN



NEBENKOSTEN (PRO MONAT)

- Heizung/ Strom ca. 740 €
- Versicherungen ca. 40 €
- Grundsteuer ca. 30 €

Kontakt

Auktionshaus Lämmle Inh. Uwe Lämmle
Andreas Th. Becker
becker@bh-consulting.de
Tel: 0170 2948000

