

Gepflegte Doppelhaushälfte mit idealer Aufteilung

Preise & Kosten

Käufer-Provision

Käufercourtage

3% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.

Freitext Courtage

Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Kaufpreis

519.000 €

Anzahl Garage

2



Objektbeschreibung

Anmerkung: Das Objekt wird exklusiv in Zusammenarbeit mit der Firma FARE S.A angeboten.

Highlights:

- + Großer offener Wohnbereich mit Zugang zum Garten
- + Großzügiger Balkon
- + Garagen-Stellplatz
- + Sehr gute Aufteilung
- + Gepflegter Zustand
- + Gäste-WC

Das Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Irsch, bietet mit rund 156 m², Wohnraum für eine harmonische Familienidylle.

Die in 2001-2002 erstellte Doppelhaushälfte in Niedrigenergiebauweise erstreckt sich über zwei Etagen und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Flur
- Gäste-WC
- Küche
- Abstellraum
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Balkon

1.Obergeschoss:

- Flur
- Badezimmer

- Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Büro

Der Weg in Ihr neues Zuhause führt im Erdgeschoss durch eine geräumige Diele in den lichtdurchfluteten großen Wohn-/Essbereich mit bodentiefer Fensterfront, mit direktem Zugang zur Terrasse, die nicht nur als Erweiterung des Wohnraumes dient, sondern auch einen idyllischen Platz im Grünen bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	156 m ²
Grundstücksfläche	291 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2002
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2017



Eine weitere Terrasse befindet sich über der Garage, mit Zugang vom Wohnzimmer, mit massiver Sichtschutzwand zum Nachbargebäude.

Über eine Massivholztreppe aus Buche (vom Keller- bis Obergeschoss) erreichen Sie die obere Etage, wo sich das behagliche Ambiente fortsetzt.

Das Obergeschoß beherbergt wiederum die privaten Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie, und ermöglicht jedem Familienmitglied seinen ganz persönlichen Raum.

Hier befindet sich der Schlafbereich mit Ankleide, sowie zwei große und helle Kinderzimmer.

Ein großes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne rundet das Design der Etage gekonnt ab.

Die Kinderzimmer können flexibel auch als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder nach Ihren individuellen Bedürfnissen genutzt werden.

Die drei geräumigen Kellerräume erreichen Sie über die Treppe vom Erdgeschoss.

Von hier hat man direkten Zugang zur Garage mit Außenstellplatz. Garagentor mit Elektrobedienung.

In direkter Umgebung des Hauses sind weitere öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Irsch ist einer der 19 Ortsbezirke der Stadt Trier in Rheinland-Pfalz.

Es liegt am südöstlichen Höhenrand der Stadt.

Mit seinen Wäldern, Wiesen und Hügeln lädt die Gegend um den Höhenstadtteil zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Der Ort Irsch bietet eine gute Infrastruktur, die vor allem für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Spielplatz, Kita und Grundschule sind hier gegeben. Die Pfarrkirche St. Georg befindet sich im alten Ortskern.

Das rege und funktionierende Vereinsleben sowie die Sport- und Freizeitanlage stellen ein Paradies für Familien mit Kindern dar.

Das Einkaufszentrum Tarforst liegt nur etwa 5 Min. vom Haus entfernt. Hier befinden sich Lebensmittel-Discounter und Ladenlokale für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Banken und Restaurants. Es gibt mehrere mittelständische Handwerksbetriebe und Dienstleister.

Die Busverbindungen nach Trier sind exzellent.

Die Universität Trier ist ca. 3,8 km entfernt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	170,6
Primärenergieträger	Gas





Wohn - Esszimmer



Wohn,-Esszimmer



Wintergarten



Essbereich



Küche



Treppenaufgang



Badezimmer



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Ankleide



Kinderzimmer



Blick in den Garten



Balkon



Wintergarten



Rückansicht



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

raziellamaria.bello@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>