



Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

ZFH 72299

Objektnummer

1932

Baujahr

206 m²

Wohnfläche

327 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Die Immobilie

Dieses von Grund auf und aufwändig modernisierte Zweifamilienhaus im Stadtteil Trier-Pallien, verbindet modernen Wohnkomfort mit höchster Energieeffizienz. Schon beim Betreten spürt man die Liebe zum Detail: helle Räume, hochwertige Materialien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Das Haus wurde 2016 umfassend modernisiert und bietet noch heute ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau – energieeffizient, nachhaltig und stilvoll. Mit einem sensationellen Primärenergiebedarf von nur 29,3 kWh/(m²a) gehört es zu den Häusern, die nicht nur für die Zukunft gebaut, sondern auch für die Zukunft gedacht sind. Dieses Haus setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, also eine echte Alternative zur Eigentumswohnung- Alleineigentum statt Wohneigentümergeinschaft!

Hier trifft Nachhaltigkeit auf Komfort: Mit modernster Dämmung, Passivhausfenstern und einer effizienten Wärmepumpe genießen Sie ein angenehmes Raumklima bei niedrigen Energiekosten. Lichtdurchflutete Räume: Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und ein Gefühl von Freiheit. Exklusive Ausstattung: Echtholzparkett, geschmackvolle Fliesen, hochwertige Einbauküchen und moderne Bäder. Wärme zum Wohlfühlen: Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten. Kluge Planung: Netzwerkverkabelung, moderne Haustechnik und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Individuelles Wohnkonzept: Ob als großzügiges Familienhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier haben Sie alle Möglichkeiten.

Die Hauptwohnung mit 4ZKB (1. OG DG) überzeugt durch ihren individuellen Charakter: großzügige Räume, edler Parkettboden und eine moderne Einbauküche, die das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen lässt. Hier verbindet sich zeitgemäße Architektur mit einem besonderen Wohngefühl.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss bestehend aus 2 ZKB ist ebenso hochwertig ausgestattet, mit einer eigenen neuwertigen Einbauküche, gemütlichen Wohnräumen und eigenem KFZ Stellplatz ist sie perfekt für Gäste, Familie oder eine rentable Vermietung. Derzeitig ist die Einliegerwohnung für 700,00 monatlicher Kaltmiete vermietet, woraus sich eine Finanzierungshilfe von 8.400,00/ Anno ergibt.. Dieses Haus setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Mit einem Primärenergiebedarf von nur 29,3 kWh/(m²a) gehört es zu den energieeffizientesten Häusern seiner Klasse.

Das bedeutet für Sie: Deutlich geringere Heizkosten, ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit, Wertsteigerung durch moderne Bauweise, ein gutes Gefühl, in ein zukunftsicheres Zuhause zu investieren. Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Mit seiner Kombination aus hochwertiger Ausstattung, individueller Architektur und herausragender Energieeffizienz ist es ein absolutes Highlight.

Es ist nochmals zu erwähnen das die vorhanden Top-Energiewerte (29,3 kWh/m²a) niedrige Betriebskosten garantieren. Die Dämmung wurde durch einen Blower -Door- Test auf Luftdichtigkeit geprüft! Im vergangenen Jahr lag der Gesamtverbrauch der Wärmepumpe inkl. der Warmwasserbereitung bei 3.210 kWh (914,54).

Zum Haus gehören ausserdem:

1 Spitzboden; 1 Garage und 3 Stellplätze; 16 m² Wasch- und Trocknerraum, im Anbau (Abstellraum); und eine kl. Werkstatt von 6,5m².

Das angrenzende direkt am Bach gelegene Gartengrundstück von 250m² ist für 100/Anno hinzugepachtet. Gleiches gilt für einen Atombunker der sich etwa als Probe,-Hobby,-oder Fitnessraum nutzen lässt und über das Haus mit Elektrizität

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

versorgt wird.

[immonex_widget name"immonex_User_Defined_Properties_Widget" title"Energieeffizienz" display_mode"include" display_groups"epass"]

Flächen

Wohnfläche	206 m²
Grundstücksfläche	327 m²
Nutzfläche	290 m²
Kellerfläche	55 m²
Wohneinheiten	2.00
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etagen	2
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Außenstellplätze	3
Garagenstellplätze	1
Terrassen	1
Balkon-/Terrassenfläche	40 m²

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

Zustand & Erschließung

Baujahr	1932
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	Kernmodernisierung: Wärmeverbundsystem, Innendämmung, Fenster und Türen, Fußböden, Elektro- und Wasserinstallationen, Wärmepumpe (Inbetriebnahme 2015), Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Geschossdecken, Dacheindeckung, Dachdämmung
Bauweise	Massiv
Dachform	Krüppelwalmdach
Keller	teilweise unterkellert
Energietyt	KFW40

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.12.2025
zurzeit vermietet	ja
Nichtraucher-Immobilie	ja

Ausstattung

Wärmepumpe:

- Luftwärmepumpe (Weider LW 140) COP-Wert 4,43, für Fußbodenheizung und Warmwasserzubereitung (Split-Innengerät) 870 x 500 x 520 mm
- Verdampfer Weider (Split-Außengerät), 1495 x 1732 x 927 mm
- Kältemittel R407C
- 960 Liter Hygiene-Wärmespeicher (Forstner HS-BM096-10/B/T), inklusive Isolierpaket, inklusive 6 KW Zusatzheizung durch Heizstab (Notbetrieb)

Wärmedämmverbundsystem:

- WDVS aus Thermo-Natur Duo Hanf & Jute (12 cm), Hanf entkoppeltes KVH Trägersystem
- Unterspannbahn 3D Hochdiffusionsoffen Membran
- Hinterlüftung Fassade (4 cm)
- Vorhangfassade
- Knauf Aquapanel Board (8mm)
- Knauf Aquapanel Mineralischer Oberputz Weiß, Historisch verputzt
- Hybrid-Mineralaktiv Fassadenfarbe (Grau) mit optimiertem Feuchtemanagement
- Gebäude-Rückwanddämmung Multipor 80mm

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:

- Lüftungsanlage (Salda RIRS 400 H EKO) mit Wärmerückgewinnungssystem (Rotationswärmetauscher), im gesamten Gebäude installiert.

Dach:

- Dachaufbau neu, Aufsparrendämmung (5,2 cm) Homatherm Isolierung, 20 cm Zwischensparrendämmung (Mineralwolle)
- Dampfbremse, vollflächig mit Gebäude verklebt
- Dacheindeckung Dachbetonstein (Braas Harzer Pfanne anthrazit), Hinterlüftung, Kleintierschutz umlaufend
- Dachform Krüppelwalmdach
- Laubstopp über neuen Dachrinnen

Innendämmung:

Isover Akustik TP, 80 mm in allen Wohnungen

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

U-Wert Berechnungen liegen vor

Fenster & Türen:

Passivhausfenster, 3-fach Verglasung
Dachfenster Velux, 3-fach Verglasung
Hauseingangstüren mit digitaler Türspion-Kamera
massive Innentüren/ Schwingtüren

Fußböden:

Schiffsparkett (15 mm) in 1. OG & DG
Fliesen schwarz/weiß, Kiesel-Mosaik im Bad
Laminat im EG (Wohn- & Schlafzimmer)

Küchen:

beide Wohneinheiten mit modernen Einbauküchen ausgestattet
Hauptwohnung (1. OG DG) bietet großzügige Küche mit individuellem Charakter

Elektro & Wasserinstallation:

komplett neue Elektroinstallation
Netzwerkverkabelung (RJ 45, Cat. 6e)
neue Kalt- & Warmwasserleitungen inkl. Zirkulation
neue Abwasserleitungen

Geschossdecken:

- Erdgeschossdeckeneu, gesamter Sand von Keller-Gewölbedecke entfernt, Neuaufbau (Schaumglasschotter, PE Folie, PUR & EPS Hartschaum, Zementestrich, Fußbodenheizung, Parkett)
- Geschossdecken neu 1. Etage & DG (40 x 20 cm Leimbinder) Neuaufbau, OSB, EPS Hartschaum, Fußbodenheizung, Wärmeleitbleche, Knauf Bodenplatte, Parkett vollflächig verklebt
- Geschossdecke Spitzboden neu (20 cm KVH), 20 cm Zwischensparrendämmung, OSB, plus 4 cm Styrodor begehbar

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Fußbodenheizung
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster im Badezimmer
Küche	Einbauküche, Offene Küche

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

Ausrichtung Balkon/Terrasse

West

✓ Abstellraum

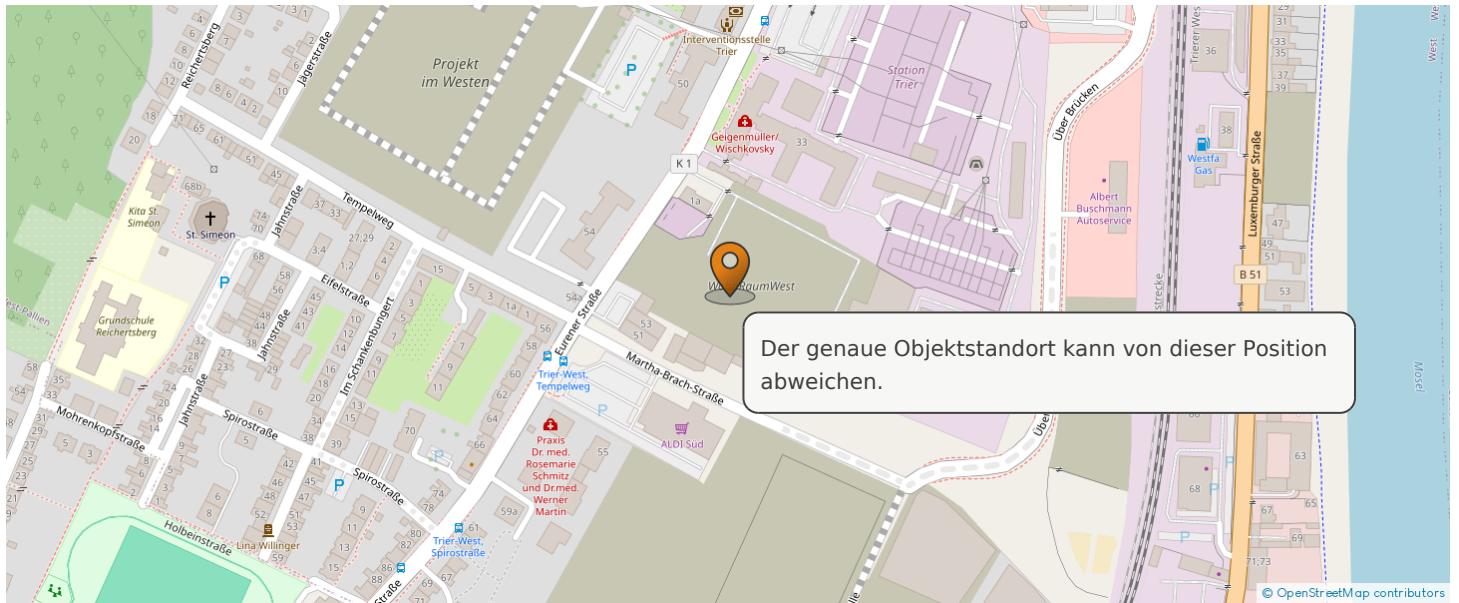
✓ Dachboden

✓ UMTS-Empfang

✓ Wasch-/Trockenraum

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

Lage & Infrastruktur



Die Immobilie steht auf einem Grundstück von 327m², im beliebten Stadtteil Trier-Pallien, im Mühlenweg. Der Mühlenweg liegt ruhig am Übergang zur Natur, eingerahmt von bewaldeten Hängen, Weinbergen und weitläufigen Grünflächen. Hier genießen Sie ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert – und das in unmittelbarer Nähe zur Trierer Innenstadt. Spaziergänge, Rad- und Wandertouren starten quasi direkt vor der Haustür.

Ein besonderer Standortvorteil ist der neu eröffnete Bahnanschluss der Trierer Weststrecke, welcher in 4 Minuten fußläufig erreichbar ist. Mit den modernen Haltepunkten Trier-Pallien und Trier-West erreichen Sie die Innenstadt, Luxemburg oder Konz/Saarburg schnell und bequem. Die Regionalbahnen RB 83 und RB 84 verkehren im regelmäßigen Halbstundentakt. Damit ist die Anbindung an das gesamte Mosel- und Saarland sowie an das Großherzogtum Luxemburg hervorragend gewährleistet – ein echter Mehrwert für Pendler, Studierende und Berufspendler nach Luxemburg. Neben der neuen Bahninfrastruktur überzeugt die Lage auch durch eine gute Anbindung an den Individualverkehr: Über die Bonner Straße sowie die Römerbrücke gelangen Sie in wenigen Minuten in die Trierer Innenstadt oder auf die Autobahn in Richtung Luxemburg, Saarbrücken und Koblenz.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Hochschule Trier sind bequem erreichbar. Der Mühlenweg ist ohne Zweifel eine spezielle aber sehr reizvolle Lage. Wo hört man sonst in einer solch stadtnahen Lage das Rauschen eines Bachs und Wasserfalls oder ist innerhalb weniger Minuten im Wald?

Lage/Gebiet	Stadtrand
Ausblick	Fernblick
Distanz zum Flughafen	40,0 km
Distanz zum Fernbahnhof	0,5 km
Distanz zur Autobahn	4,8 km

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

Distanz zu Bushaltestelle	0,5 km
Distanz zum Kindergarten	2,0 km
Distanz zur Grundschule	0,7 km
Distanz zur Hauptschule	1,9 km
Distanz zur Realschule	3,4 km
Distanz zum Gymnasium	1,9 km
Distanz zum Zentrum	1,6 km
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	1,3 km

Preise

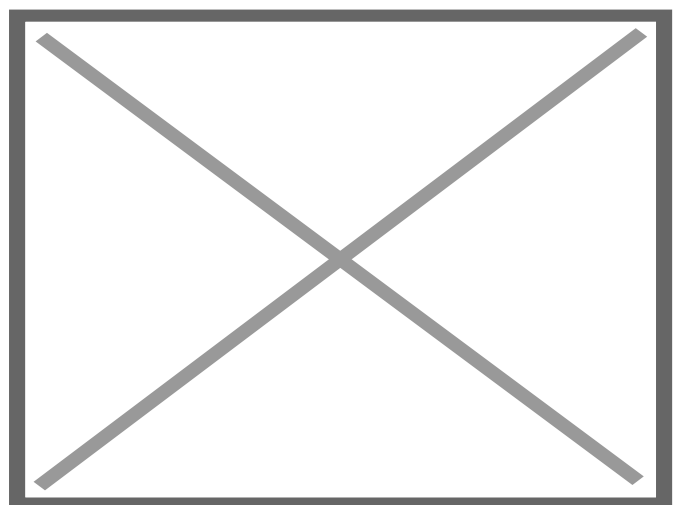
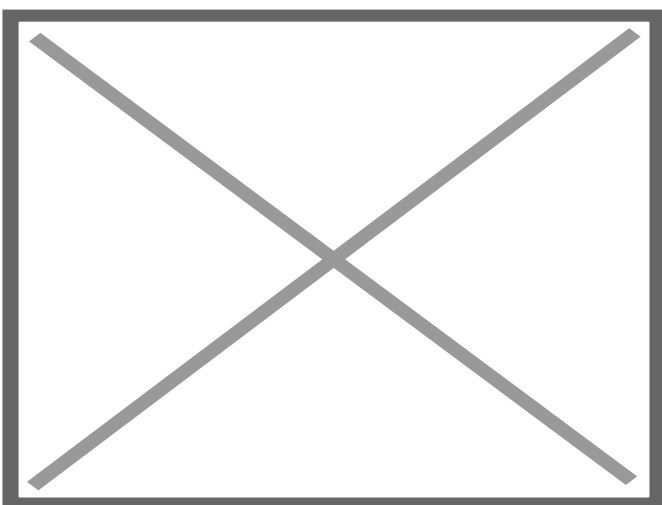
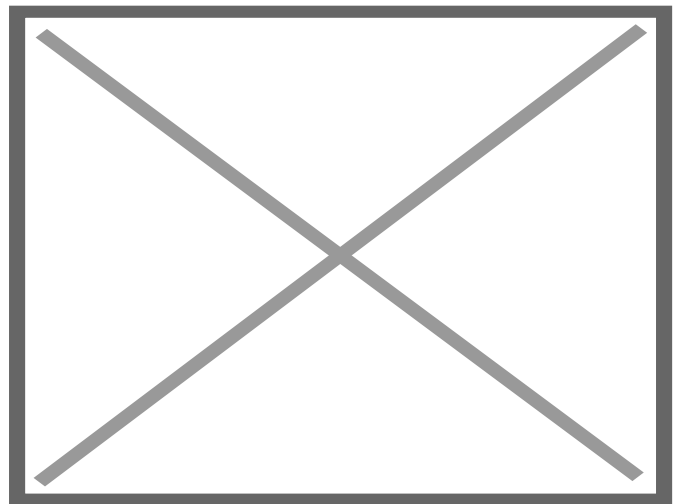
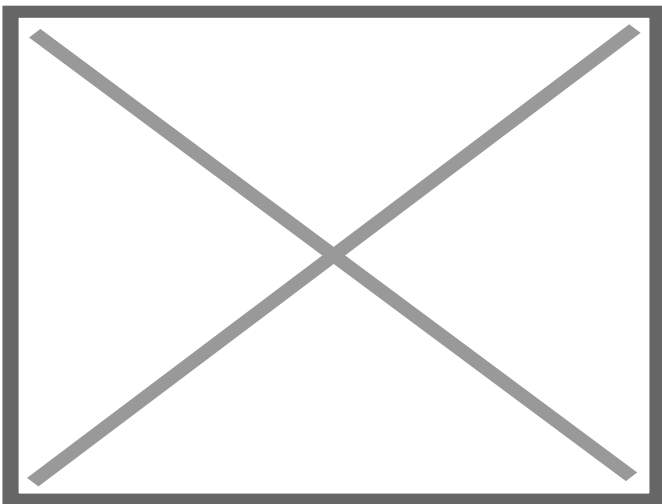
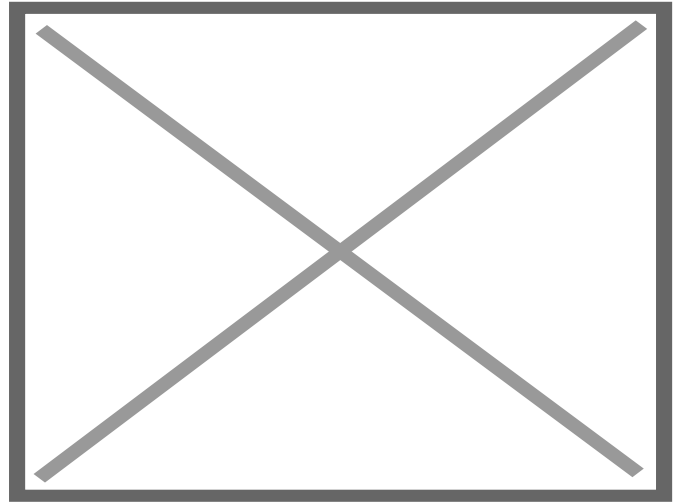
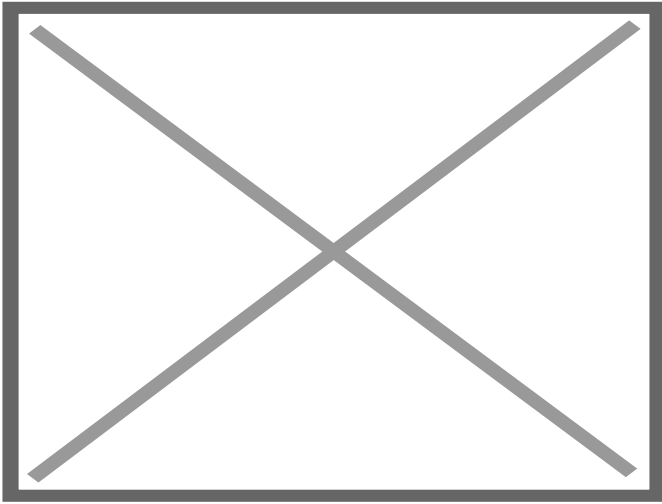
Kaufpreis	549.000 €
monatl. Heizkosten	1.100 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	nein
Courtage	Die Provision ist verdient und fällig nach Unterschrift eines notariellen Kaufvertrages.
Hinweis zur Courtage	Käufer und Verkäufer zahlen eine Provision in Höhe 3,57% des erzielten Verkaufspreises, nach Rechnungslegung.
Aktuelle Mieteinnahmen pro Monat	700 €

Energieausweis

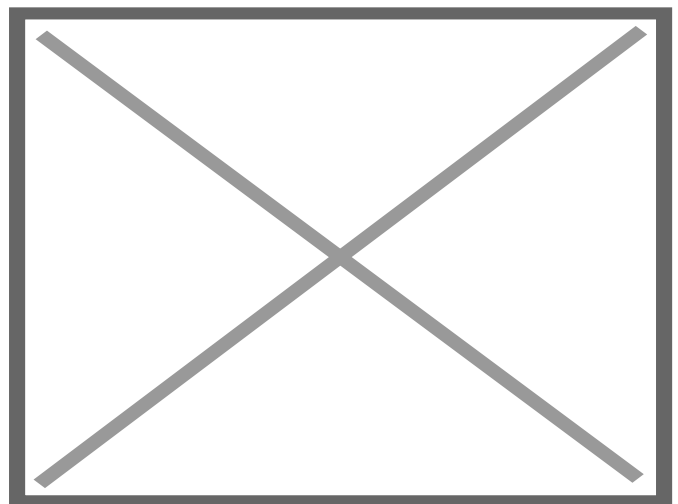
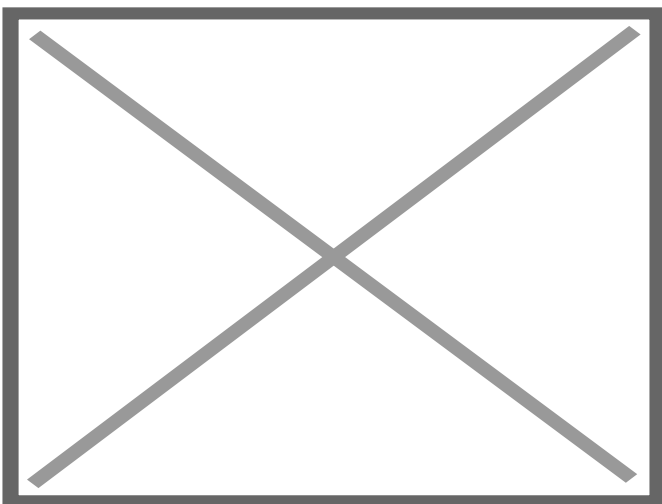
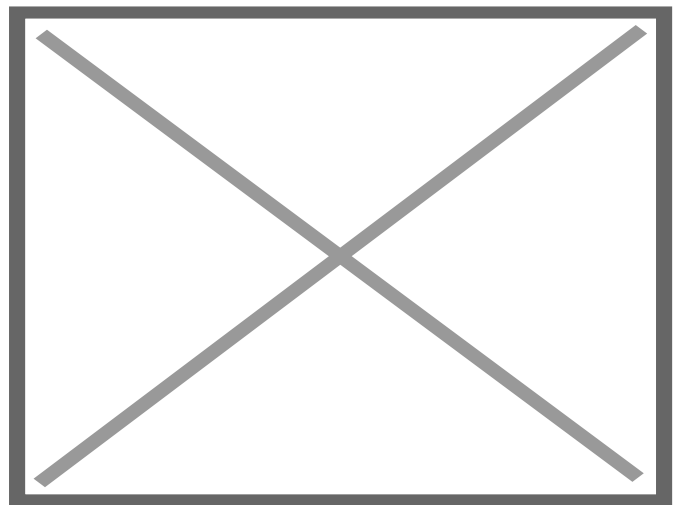
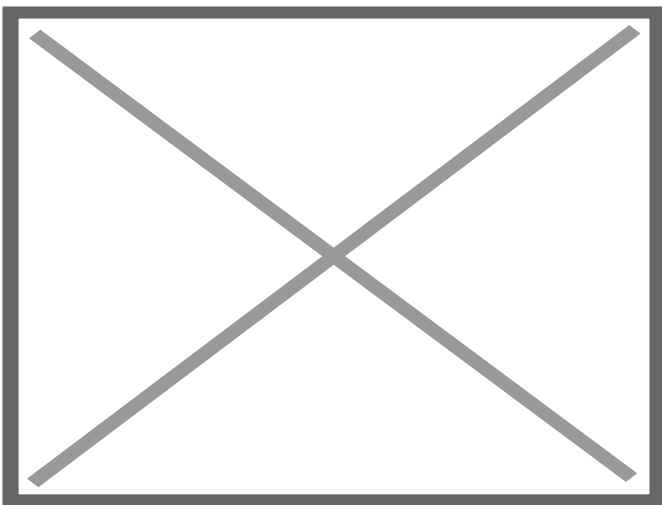
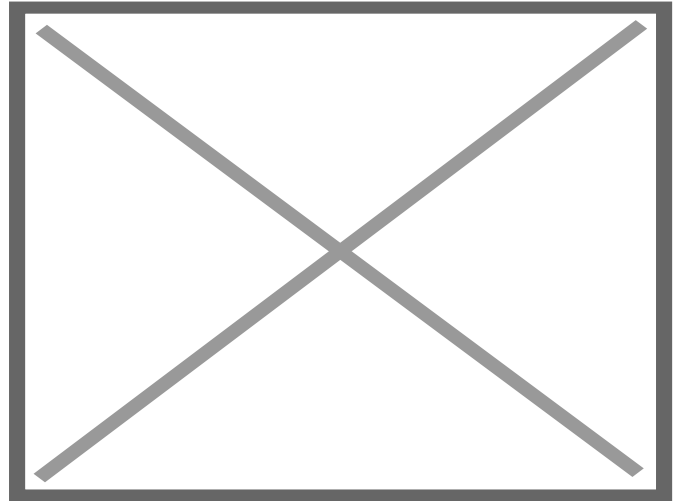
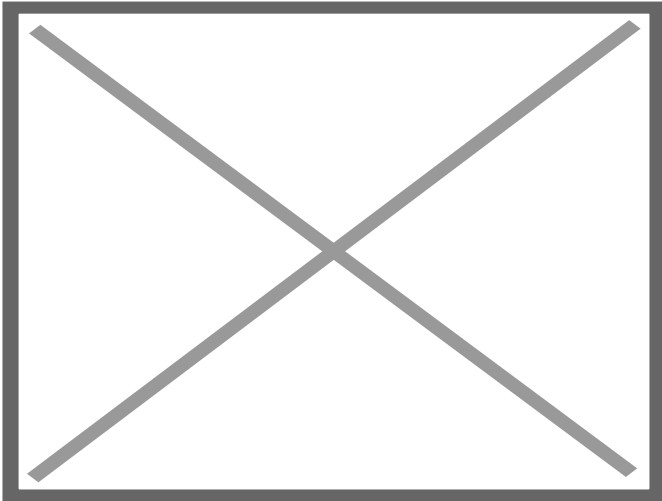
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	27.08.2026
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Endenergiebedarf	16,3 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Luft-Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

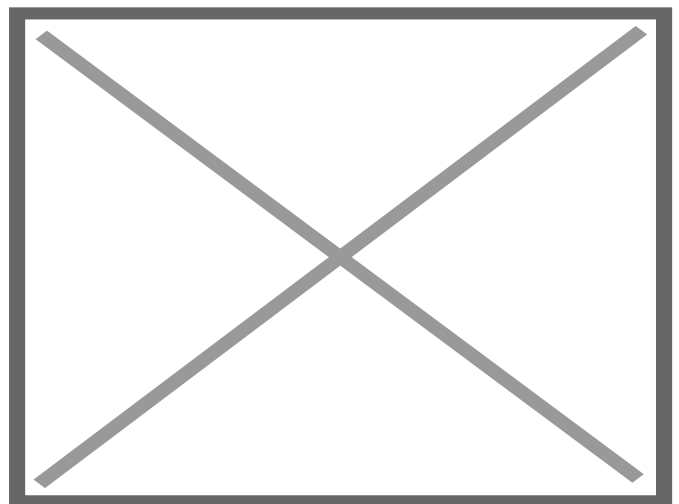
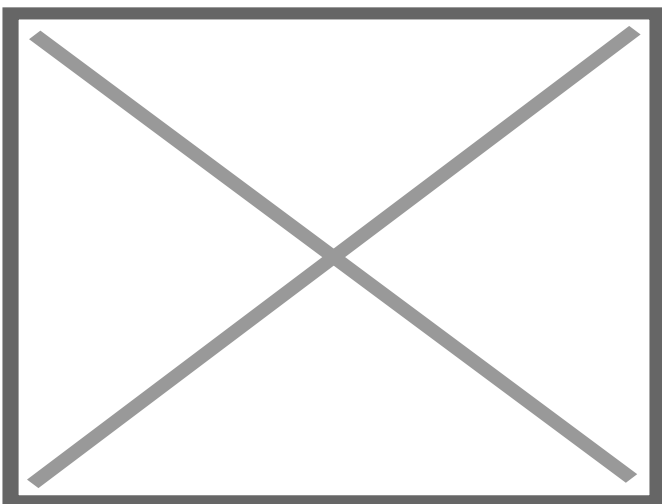
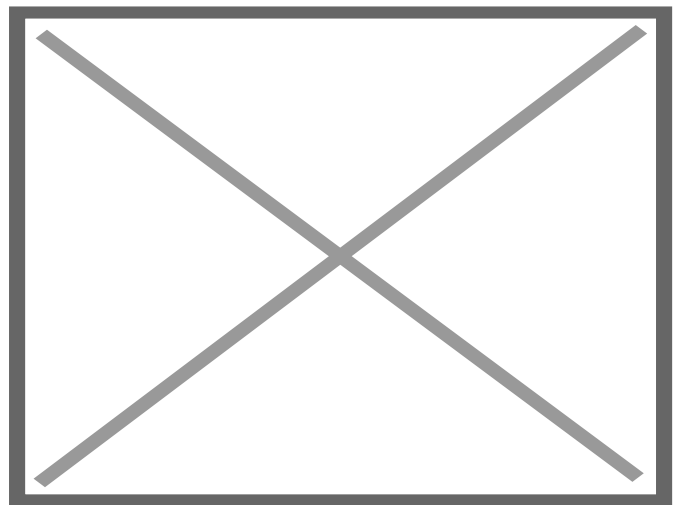
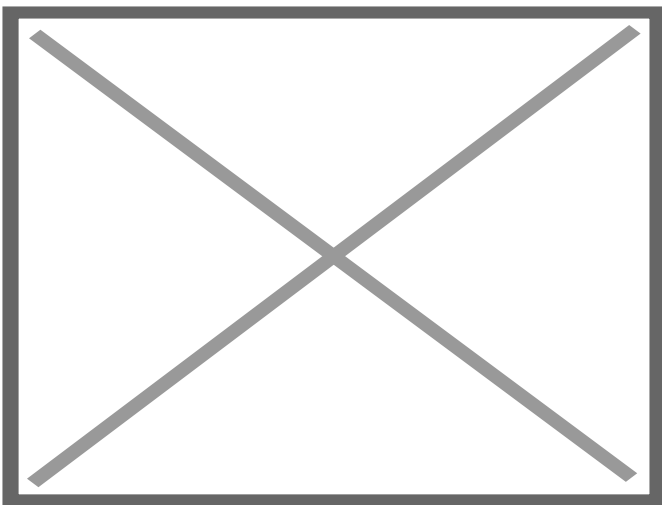
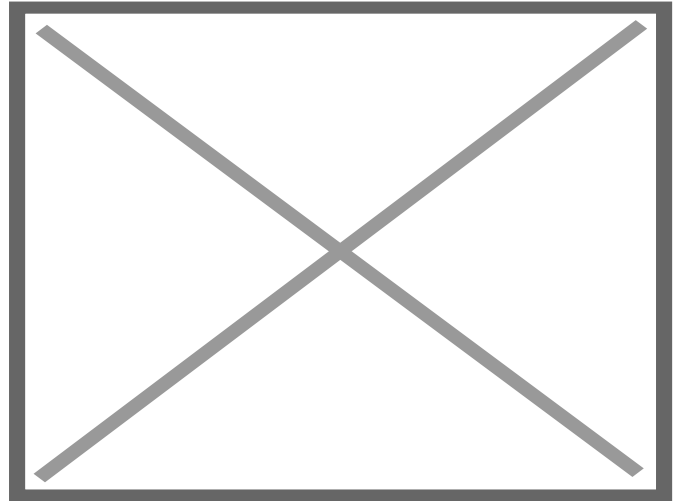
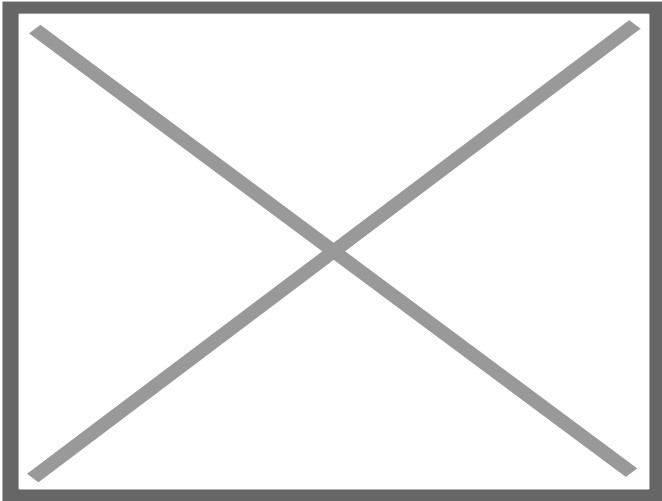
Impressionen



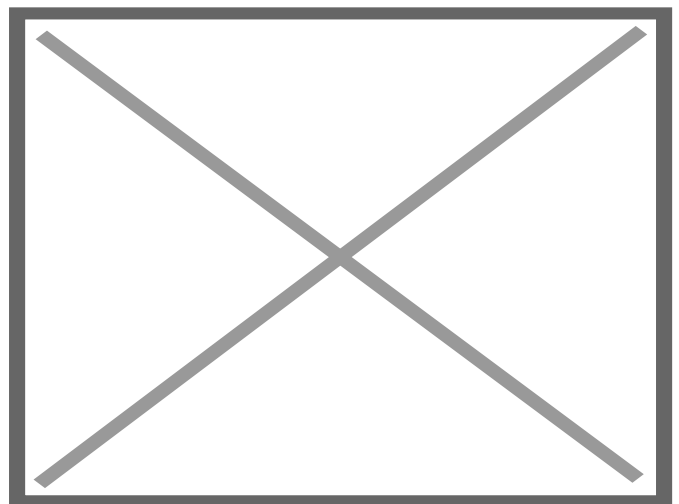
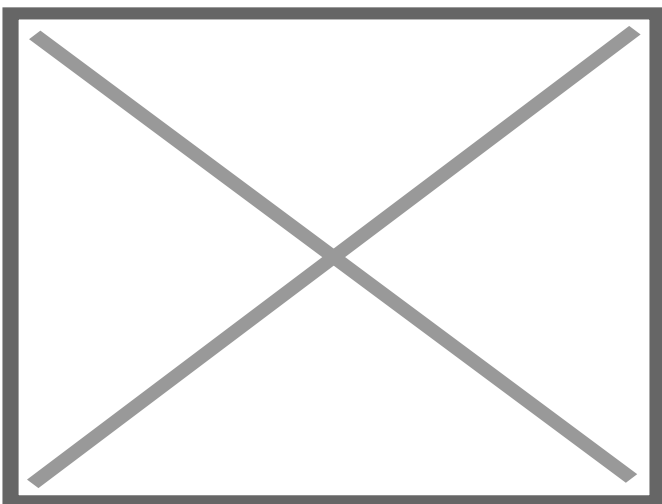
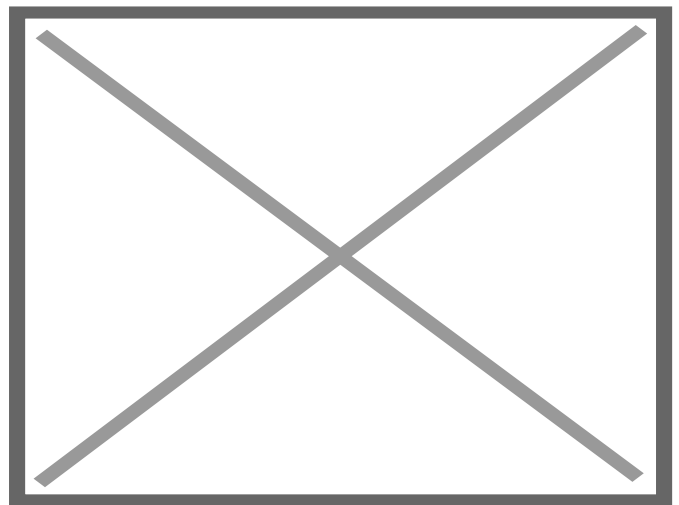
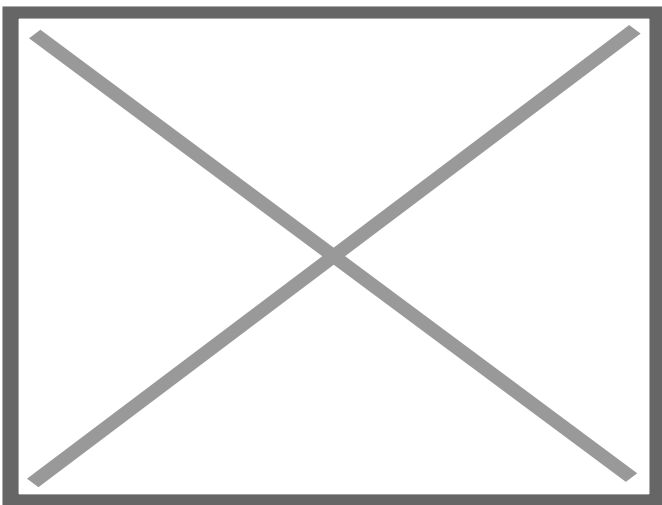
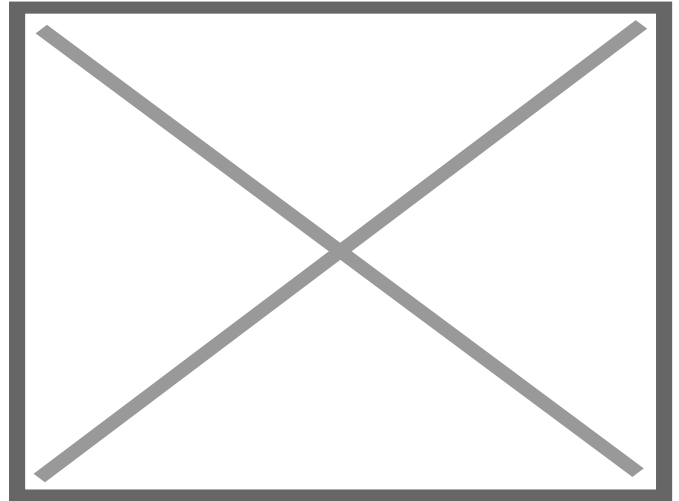
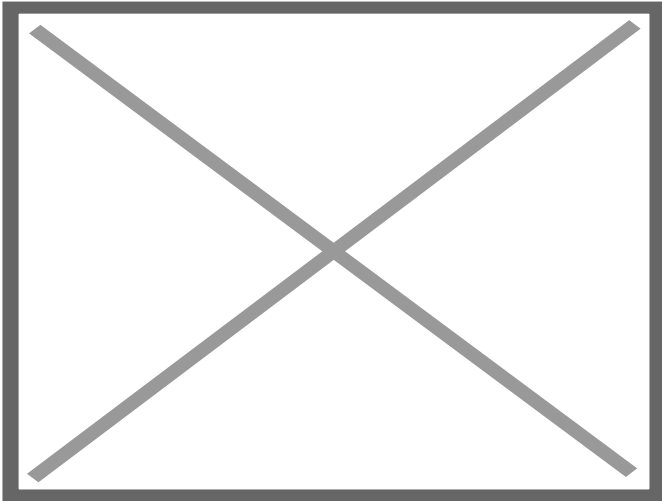
Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..



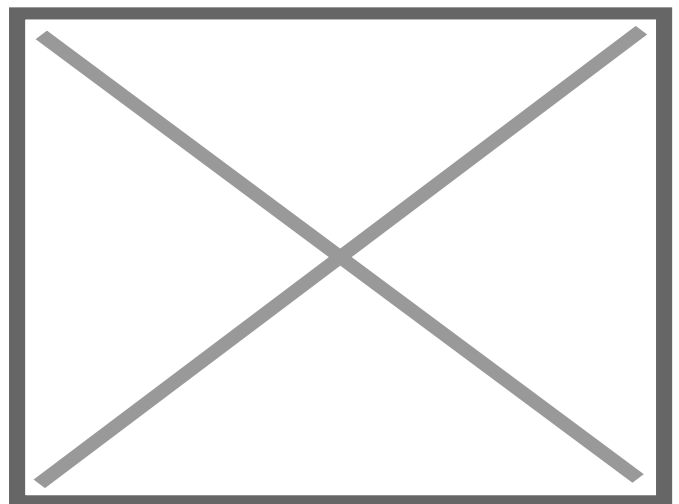
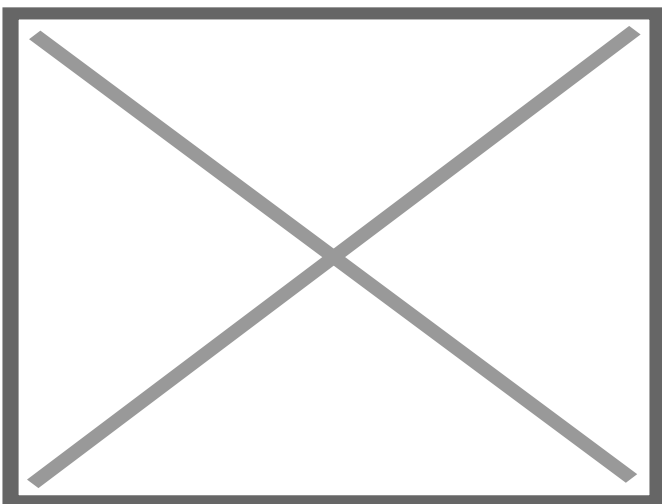
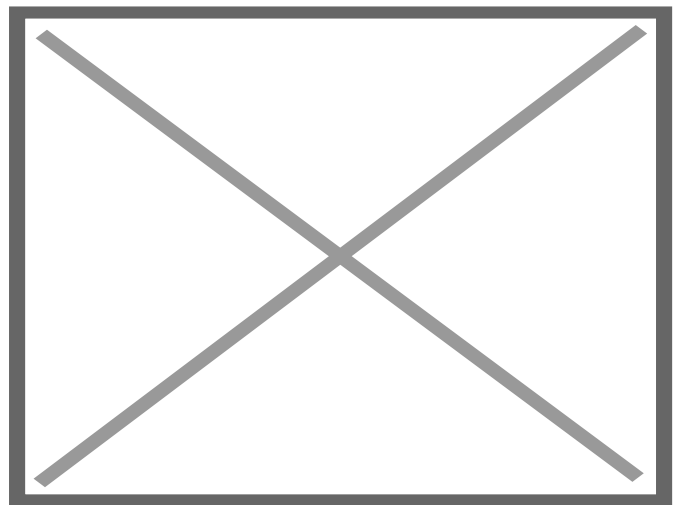
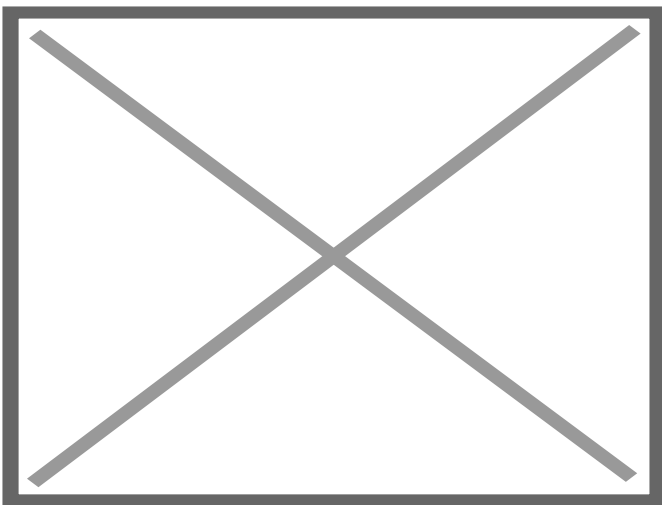
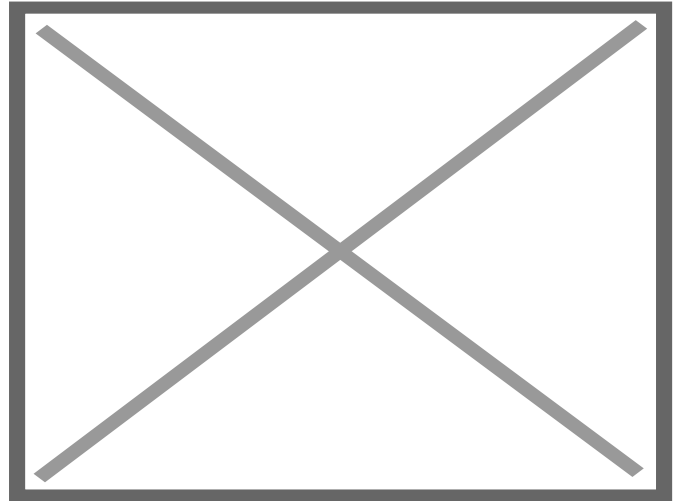
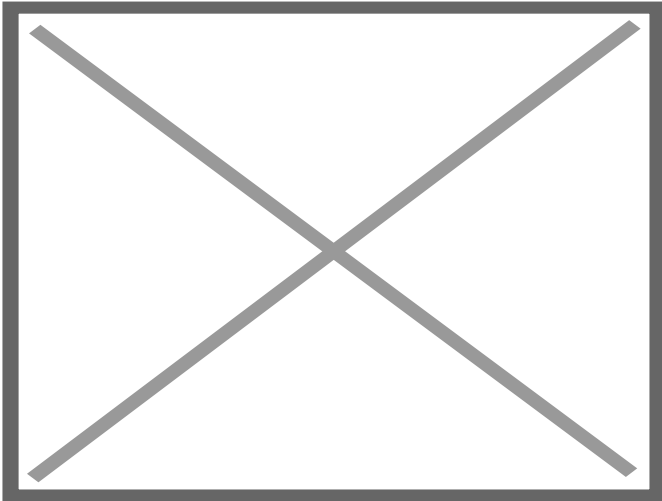
Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..



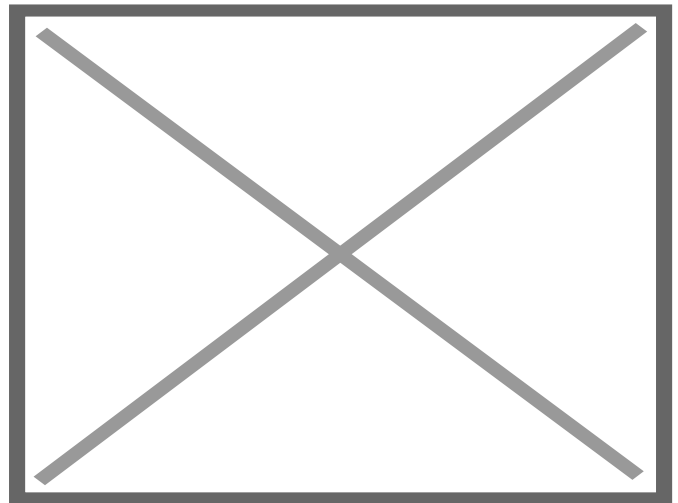
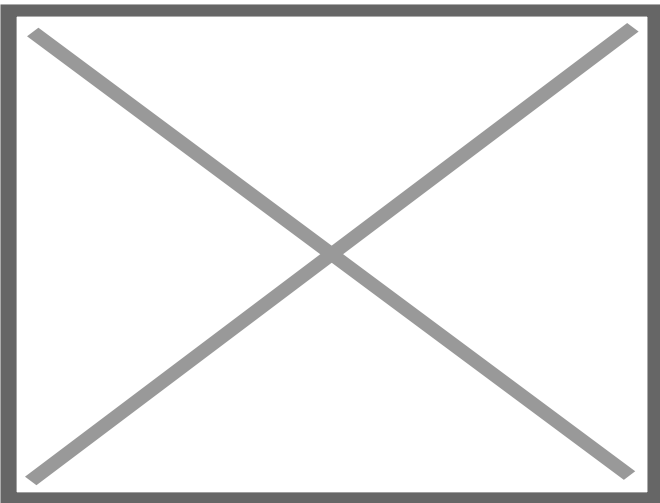
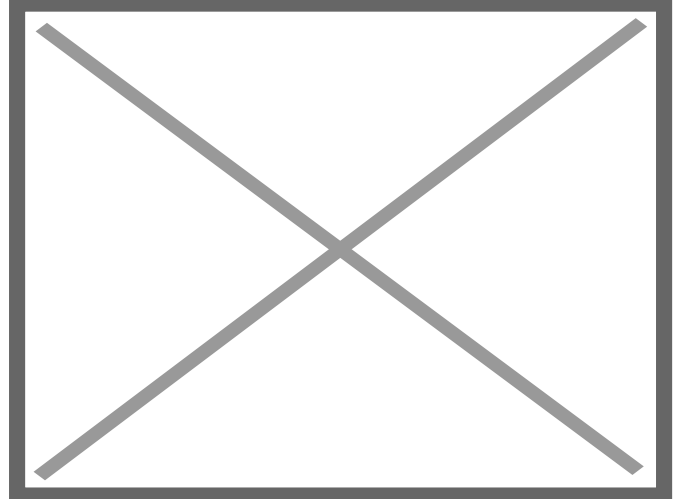
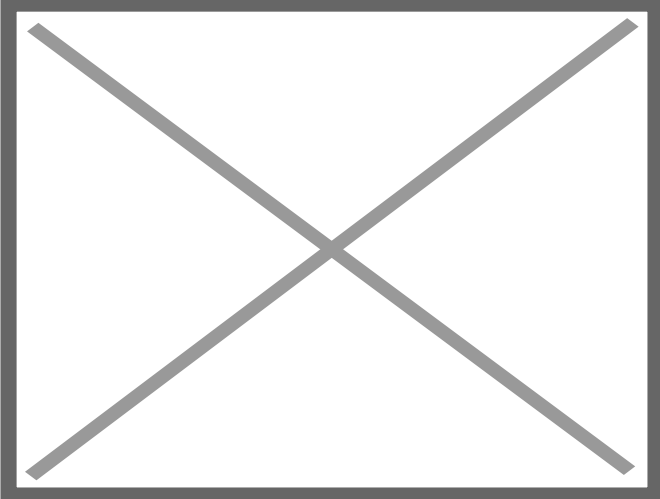
Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..



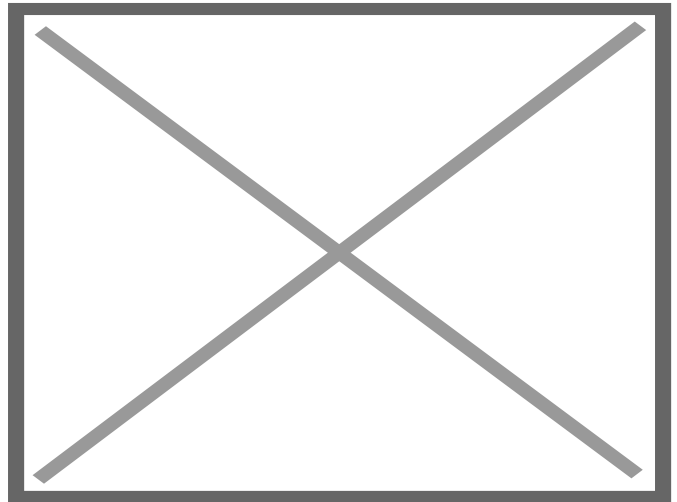
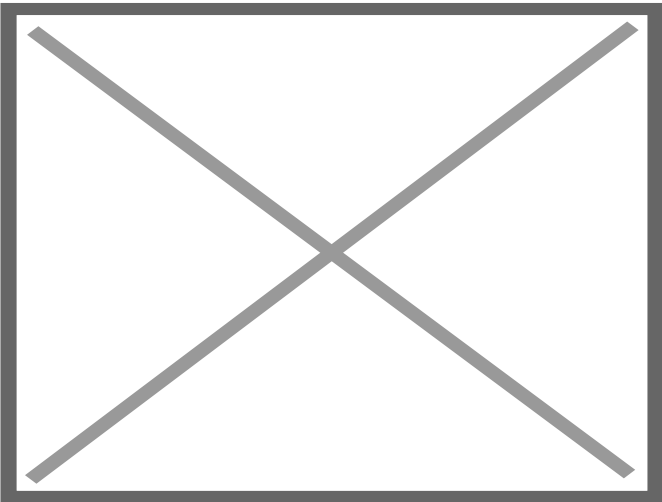
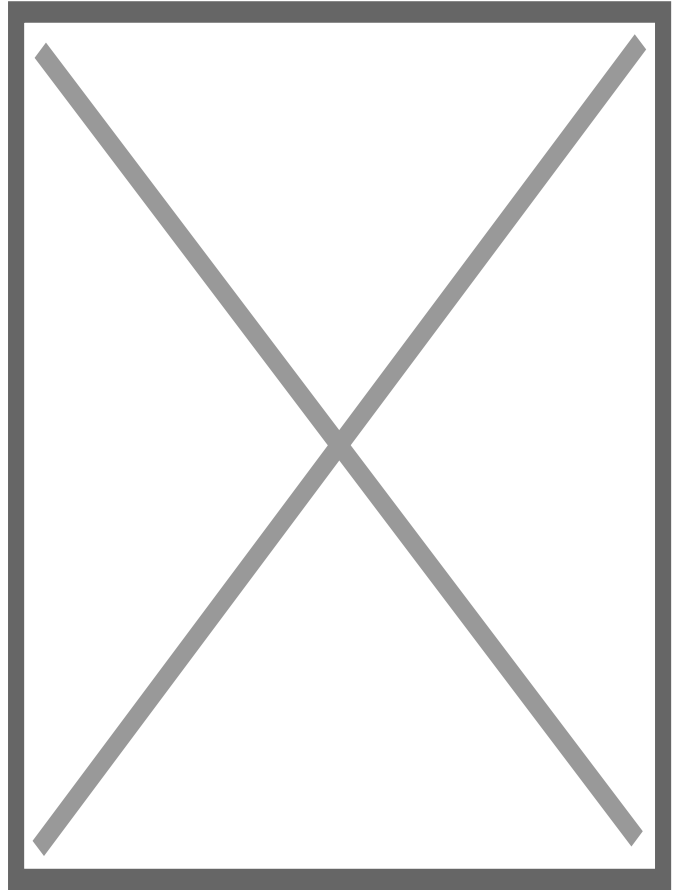
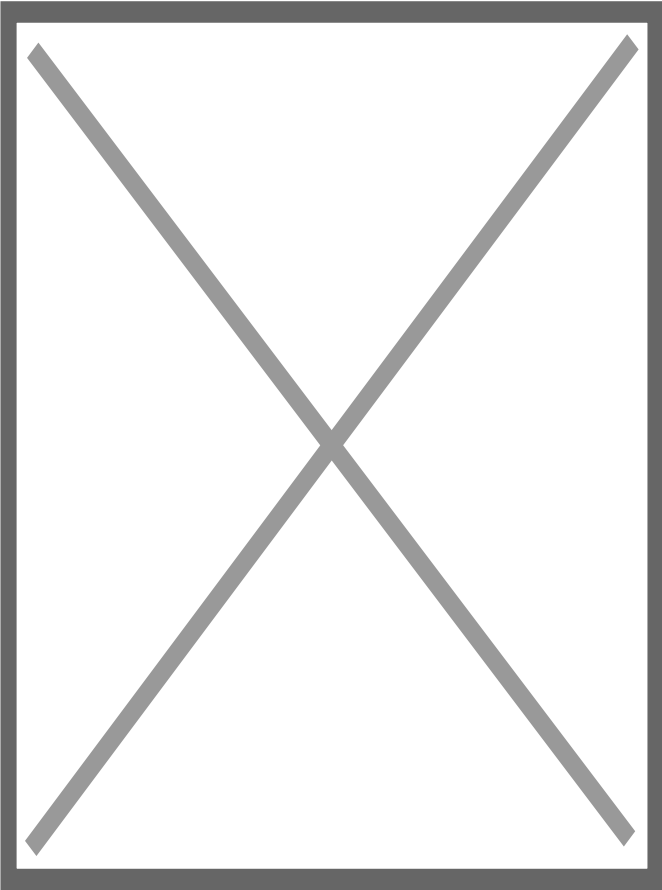
Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..



Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..



Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..



Individuell und hochwertig! Zweiparteien Energieeffizienzhaus in besonderer Lage, mit solide vermieteter Einliegerwohnung..

Kontakt

Oliver von Kunow

Freiraum Immobilien Trier

Liebfrauenstr. 8, 54290 Trier

E-Mail **info@freiraum-trier.de**

Telefon **+49 651 99568030**

Weitere Informationen **www.freiraum-trier.de**