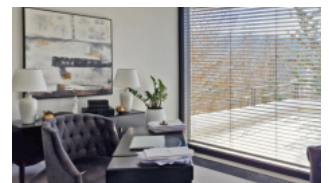


Exposé Nr. 7259

Luxuriöse Architektenvilla in idyllischer Lage mit Top-Ausstattung:
Schwimm-Spa, Sauna, Heimkino uvm.



Die wichtigsten Fakten

Objektart:	Villa	Befuerung/Energieträger:	Holz
Lage:	Trier	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Zimmer/Räume:	11	Energiekennwert:	92,8 kWh/(m ² *a)
Grundstücksfläche:	ca. 1.158 m ²	Energieverbr. mit Warmw.:	Ja
Wohnfläche:	ca. 386 m ²	Energieeffizienzklasse:	C
Terrasse:	ca. 90 m ²	Energieausw. Datum:	22.10.2024
Baujahr:	ca. 1974	Anzahl Stellplätze:	4
Einbauküche vorhanden:	Ja	Kaufpreis:	1.597.000,- € zzgl. Provi.
Heizungsart:	Pellet-Heizung	Käuferprovision:	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Als Mitglied im IVD - Immobilienverband Deutschland verpflichten wir uns zur korrekten und sorgfältigen Auftragserfüllung.

Ihr Ansprechpartner: Herr Christian Wilhelmus

Objekt

Das luxuriöse Anwesen in Trier liegt in einem exklusiven Wohngebiet mit nur 9 Häusern. Hier genießt man die Ruhe mit einem herrlichen Weitblick über das Tal.

Das Haus wurde 2022 hochwertig saniert. Dabei wurden alle Flachdächer sowie die großzügigen Dachterrassen neu gedämmt und mit Alwitra-Folie abgedichtet, alle Bäder, Boden-, Decken- und Wandbeläge erneuert bzw. aufgearbeitet, neue Alufenster mit Dreifachverglasung, eine neue Heizungsanlage (Pellets) eingebaut sowie zeitgemäße Grundrissänderungen vorgenommen. Das Haus befindet sich somit in einem neuwertigen Zustand mit hervorragender Ausstattung (Sauna, Schwimmbad, Heimkino, Gästebereiche und vieles mehr).

Die Vorderseite des Flachdach-Hauses ist bewusst schlicht gehalten. Nach hinten öffnet es sich mit großen Fensterflächen und großzügigen Terrassen, so dass von allen Räumen aus der herrliche Blick ins Tal genossen werden kann.

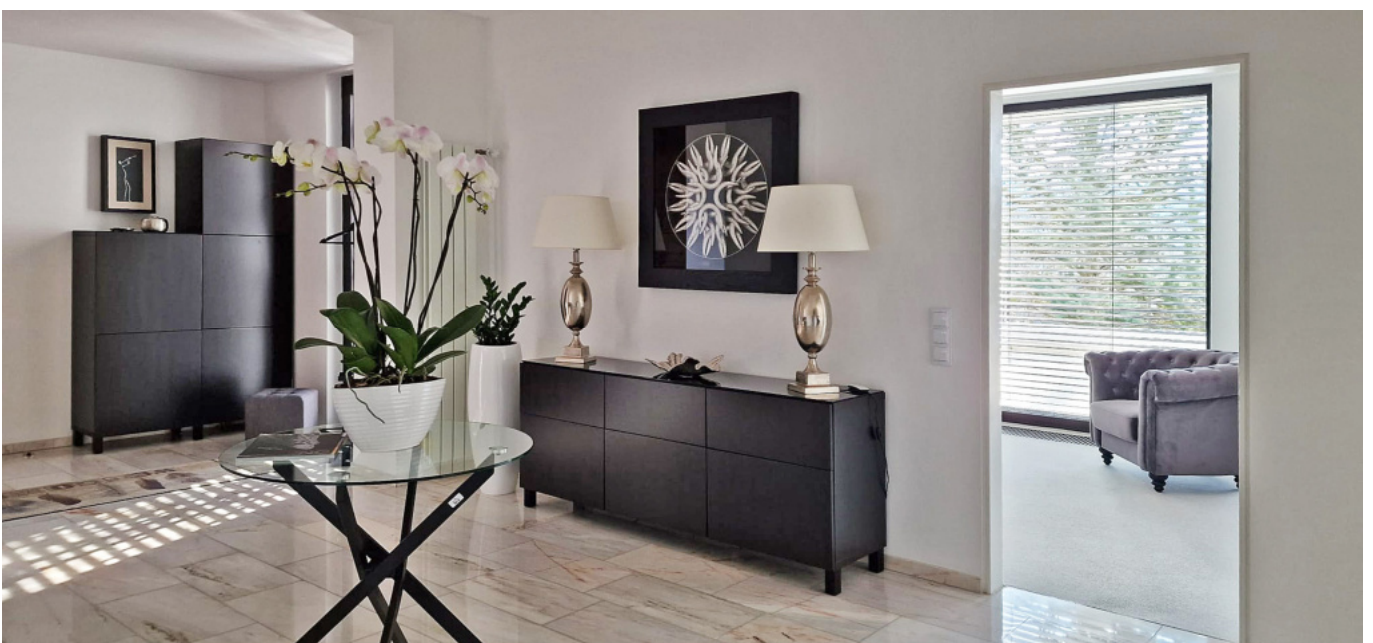
Im hochwertig ausgestatteten Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnraum von ca. 56 m², der nahtlos in den opulenten Kaminbereich von ca. 15 m² und das Esszimmer mit ca. 28 m² übergeht. Lichtdurchflutet wird der Raum durch große Fensterfronten, die nach Süden ausgerichtet sind.



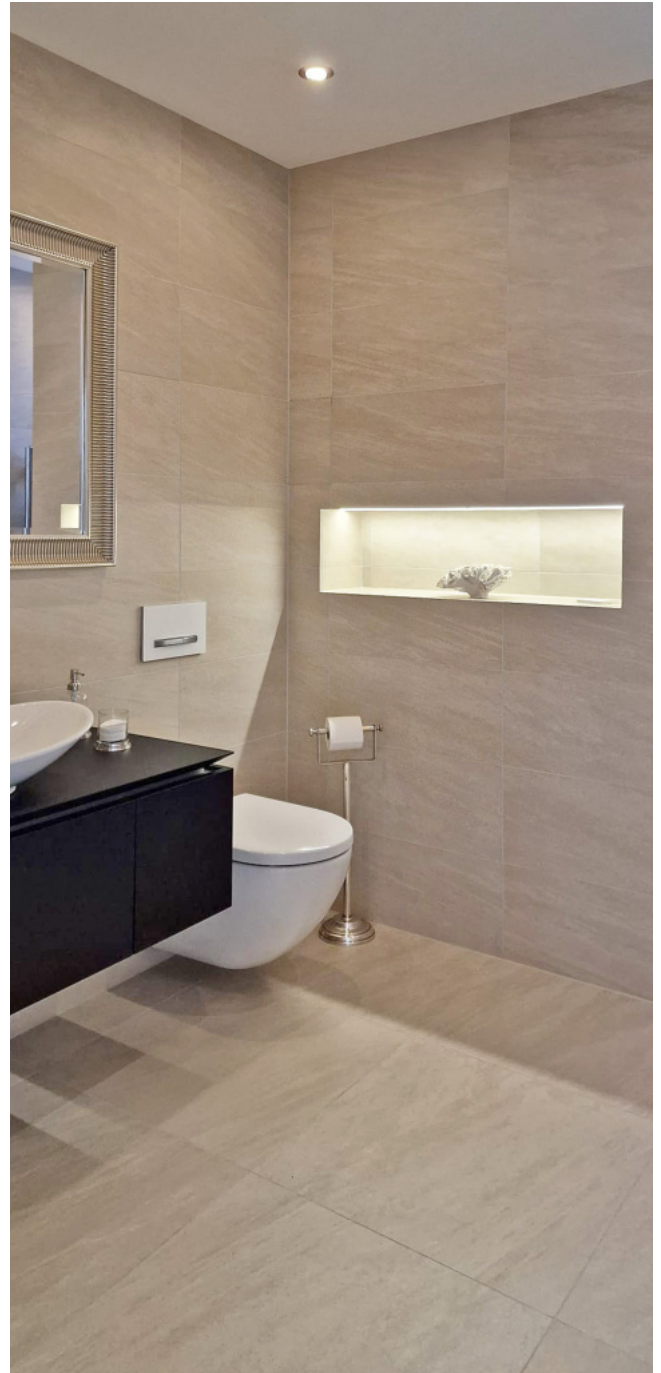
Auf der vorgelagerten Terrasse mit ca. 90 m² Grundfläche lassen sich die lauen Sommerabende allein oder in großer Gesellschaft genießen. Die Böden sind durchgängig mit hellem Marmor belegt, der im Zuge der Sanierung hochwertig aufbereitet wurde.



Auf dieser Ebene befindet sich eine weitere Terrasse, die vom Esszimmer aus zugänglich ist. Sie hat eine Größe von ca. 24 m² und ist teilweise überdacht, so dass sie auch bei schlechtem Wetter wunderbar genutzt werden kann. Alle Fenster verfügen über hochwertige Außenjalousien, die je nach Bedarf und Stimmung eingestellt werden können.

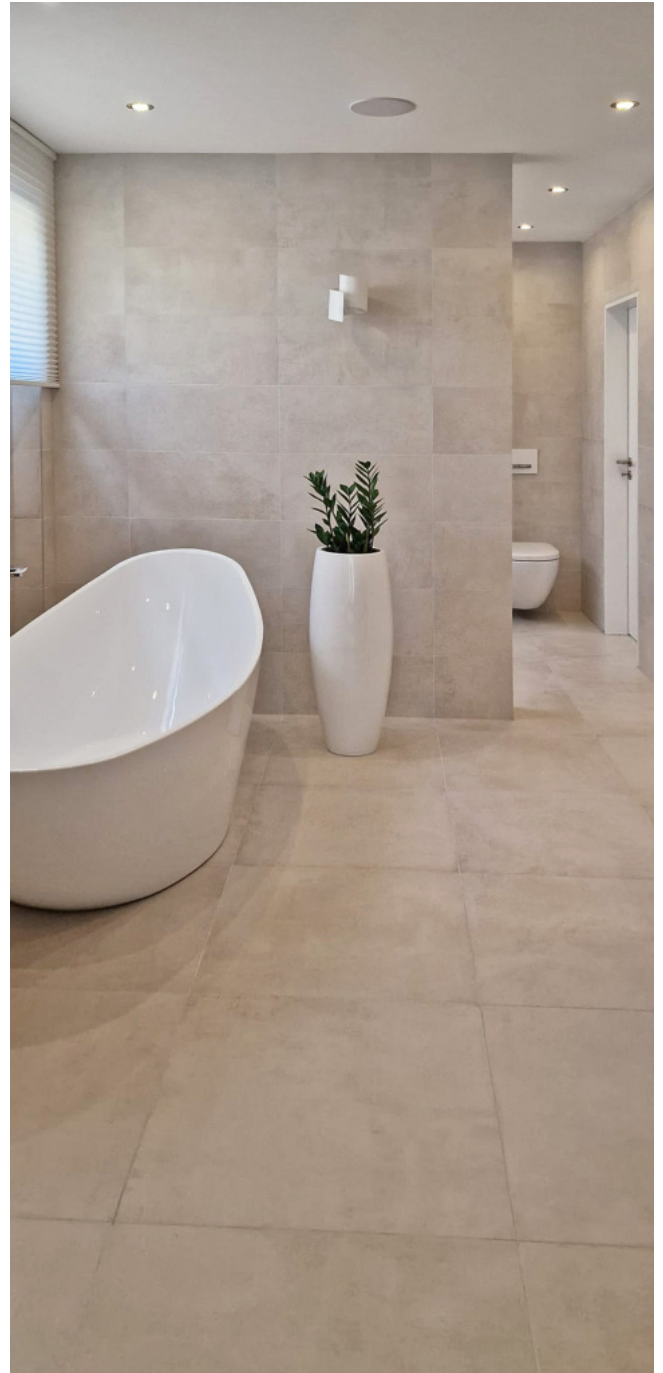


Im Erdgeschoss befindet sich noch eine gemütliche Wohnküche mit ca. 20 m². Sie ist sowohl von der Diele als auch vom Esszimmer aus begehbar. Die vorhandene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis des Hauses bereits enthalten.



Abgerundet wird diese Etage durch ein ca. 16 m² großes Büro bzw. Gästezimmer sowie ein helles, modernes Gästebad mit bodengleicher Regendusche.

Über das helle Treppenhaus mit offener Marmortreppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich 5 Schlafzimmer und 2/3 Bäder befinden. Alle Räume sind durch die großen Fensterfronten sehr hell, genießen einen herrlichen Blick ins Tal und verfügen jeweils über einen Ausgang auf die Terrasse.



Die vier Zimmer sind jeweils ca. 15 m² groß. Direkt gegenüber befindet sich ein geräumiges und modernes Badezimmer mit Regendusche.

Das Elternschlafzimmer mit Ankleide ist ca. 26 m² groß und verfügt über ein Bad en Suite mit frei stehender Badewanne und Multifunktionsdusche. Die gesamte Etage ist mit hochwertigem, hellem Teppichboden ausgelegt, die Bäder mit Bodenheizung, wurden sehr hochwertig saniert.

Auf der unteren Ebene befindet sich eine großzügige Wellness-Oase mit Umkleidebereich, Finische-/Infrarot-Sauna, bodentiefer Dusche, WC und einem großen Swim-Spa mit Gegenstromanlage und Whirlsystem. Das Schwimmbad ist von großen Glasfronten umgeben und man gelangt von hier aus auf eine private, vorgelagerte Terrasse und in den Garten.



Die gemütliche, hochwertig möblierte und voll ausgestattete Bar im James Bond Theme, hat direkten Zugang zum Schwimmbad und von dort auf die Terrasse. Das edle und stillechte Mobiliar sowie die Soundanlage der Bar sind im Preis inbegriffen. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene der Hauswirtschaftsraum, zwei Vorratsräume inkl. Heimkinotechnik, der Heizungsraum mit angrenzendem Pelletlager.



Ein weiteres Highlight ist das neben der Bar gelegene, professionell ausgestattete und schallisolierte Heimkino mit 4 elektrischen Ledersesseln mit Liegefunktion, 4K-Beamer, Anschlüssen für Spielkonsolen und High-End-Surround-Soundanlage.



Das Heimkino ist voll ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Von der Bar hat man wiederum einen direkten Zugang, über eine Wendeltreppe zu der Kaminecke des Wohnbereichs im Erdgeschoss.

Eine derartige Immobilie mit großem Flächenangebot, moderner und hochwertiger Ausstattung, privater Atmosphäre in idyllischer Lage erweist sich als seltenes Angebot.

Lage

Das exklusive Einfamilienhaus liegt in herrlich ruhiger Aussichtslage zwischen Olewig und Irsch am Rande der Weinberge.

Irsch ist einer der Trierer Höhenstadtteile. Er liegt zwischen Kernscheid und Filsch am südöstlichen Stadtrand. Der Stadtteil umfasst den alten Ortskern von Irsch mit der Irscher Burg, der Irscher Pfarrkirche, dem Kindergarten St. Georg und der Grundschule Trier-Irsch, die Irscher Mühle, den Irscher Berg, das Gewerbegebiet Trier-Irsch und den Trierer Höhenfriedhof. Irsch liegt in einer hügeligen Landschaft, umgeben von Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mehrere Bäche durchziehen die Gemarkung. An der Irscher Mühle vereinigen sich die letzten Ausläufer zum Olewiger Bach.

Zwei Straßen sind für Irsch von besonderer Bedeutung. Die Hunsrückstraße/L143, die von Westen nach Trier-Olewig (und damit in die Trierer Innenstadt) führt und im Nordosten in Trier-Filsch endet, führt nördlich an der Irscher Mühle vorbei und erschließt den Irscher Berg und den alten Ortskern von Irsch. Die Kohlenstraße/L144, die östlich an Irsch vorbeiführt, erschließt über die Anschlussstelle Trier-Filsch in nördlicher Richtung den nächsten Lebensmittelmarkt im Stadtteil Trier-Tarforst, die Universität Trier, den Petrisberg sowie den Autobahnanschluss Verteilerkreis der A 602. In südlicher Richtung führt die L143 über Korlingen (mit Anschluss über Waldrach an die B 52, die Hunsrückhöhenstraße und die A 1) über Gutweiler, Gusterath und Hockweiler durch Pluwig in Richtung Kell am See und die Hunsrückhöhenstraße.

Diese begehrte Lage verbindet luxuriöses Wohnen mit der Nähe zur Natur und ermöglicht dennoch kurze Wege in das Zentrum der ältesten Stadt Deutschlands.

Ausstattung

Allgemeines:

- Baujahr: 1974, umfassend saniert bis 2023/2024
- Grundstück: ca. 1.158 m²
- Wohnfläche: ca. 386 m²
- Nutzfläche: ca. 140 m²
- ruhige, zentrale Lage zwischen Olewig und Irsch
- herrlicher Weitblick in idyllischer, naturnaher Lage

Haustechnik:

- hochwertige, neue Pelletheizung von ETA mit zentraler Warmwasser-Aufbereitung und 8 Tonnen Pelletlager (vollautomatisch)
- neue Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung
- neuer Design-Innen-Kamin
- Haustüre und Geländer im Haus von der Kunstschmiede APEL, Trier
- elektrische Raffstores
- Isolierung (ca. 5 cm) an allen Außenwänden außer der Südseite
- Doppel-Garage mit elektrischem Antrieb
- Kabel-Anschluss

EG:

- Wohnraum
- Esszimmer
- Kaminecke (neuer Kaminofen im Kaufpreis enthalten)
- Wohnküche mit Einbauküche und Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Büro / Gästezimmer
- Gäste-Bad
- zwei Terrassen

OG:

- 5 Schlafzimmer, alle mit Balkonzugang
- 2/3 Bäder

UG:

- neues Schwimm-Spa mit Gegenstromanlage (im Kaufpreis enthalten)
- eine neue Luft-Wasserwärmepumpe für das Schwimmbad ist vorhanden, sie wurde bislang aber noch nicht in Betrieb genommen, da nicht benötigt
- neue Sauna (Finnisch- und Infrarot) mit Dusche und WC
- modernes Heimkino mit 4K-Beamer, Liegesesseln und hochwertiger Surround-Soundanlage (Ausstattung ist komplett im Kaufpreis enthalten)
- Bar mit hochwertigen Gastro-Möbeln und Soundanlage (im Kaufpreis enthalten)
- Hauswirtschaftsraum, inkl. angrenzendem Pelletlager
- 2 Vorrats-Räume inkl. Heimkinotechnik

Allgemeines

HAFTUNG:

Alle Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers beziehungsweise Dritter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir daher nicht übernehmen. Auch weisen wir darauf hin, dass telefonische und schriftliche Auskünfte unverbindlich sind. Eine Haftung jeglicher Art wird ausdrücklich ausgeschlossen.

PROVISION:

Das Angebot befindet sich im qualifizierten Alleinauftrag. Bei Objektabschluss ist eine unmittelbar vom Käufer zu zahlende Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 Prozent an die Gilbers & Baasch Immobilien GmbH fällig. Der Interessent erkennt durch Kontaktaufnahme mit dem Makler und Anforderung von Unterlagen den Provisionsanspruch ausdrücklich an. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

ALLGEMEINES:

Aus Gründen der Vertraulichkeit von Objektdaten können wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten bearbeiten. Bitte geben Sie daher bei Ihrer Online- oder E-Mail-Anfrage Ihre Anschrift und eine Telefonnummer an, unter der wir Sie bei eventuellen Rückfragen erreichen können. Alle Informationen zum Objekt sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe der Daten an Dritte ist nicht gestattet.

WIDERRUFSBELEHRUNG - bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Gilbers & Baasch Immobilien GmbH
Bruchhausenstr. 23
54290 Trier
Tel. 0651-9955200
team@gilbers-baasch.de

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Anlage - Muster - Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An:

Gilbers & Baasch Immobilien GmbH

Bruchhausenstr. 23

54290 Trier

Tel. 0651-9955200

team@gilbers-baasch.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

vom:

über:

Name des/der Verbraucher(s)*in:

Anschrift des/der Verbraucher(s)*in:

Datum:

Unterschrift des/der Verbraucher(s)**:

(*)Unzutreffendes streichen

** nur bei Mitteilung auf Papier

Ende der Widerrufsbelehrung

Ansprechpartner

Für Ihre Fragen und Anregungen steht Ihnen **Herr Christian Wilhelmus** gerne zur Verfügung.



Telefon: 0651 – 99 55 200

E-mail: wilhelmus@gilbers-baasch.de

Impressionen



Eingangsbereich



Arbeitszimmer

Impressionen



Wellness-Oase & Gäste-WC



Wohnzimmer

Impressionen



Haupt-Badezimmer mit Regendusche, freistehender Badewanne und Fußbodenheizung



Ausblick von Sonnenterrasse

Impressionen



Privater Schwimm-Spa



Heimkino mit 4K-Beamer, Surround-Sound-Anlage und elektrischen Liegesesseln