

## Villa

LA PETIT COLLINE · 54296 Trier



Wohnfläche: über 300 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: über 1800 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

Bezugsfrei ab: sofort  
Stellplatz: Tiefgarage  
Anz. Stellplätze: 3  
Balkon/Terrasse: Terrasse  
Garten: ja

## Kosten

Kaufpreis: 0,00€  
Käuferprovision: 3,57 % vom Kaufpreis

## Bausubstanz

Baujahr: 1977  
Letzte Modernisierung: ab 2009  
Objektzustand: neu  
Qualität der Ausstattung: Luxus  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Öl  
Energieausweistyp: verbrauchsorientiert  
Energieverbrauchs-kennwert: 131,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Lage

Trier ist als Kultur- und Wirtschaftsmittelpunkt von Rheinland-Pfalz eine über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannte Stadt mit ca. 100.000 Einwohnern.

Trier gilt nicht nur als Weinbau- und Weinhandelszentrum der Mosel. Nicht zuletzt wegen des Moselschiffahrtswegs sind hier viele namhafte Industriebetriebe beheimatet. Auch Touristen fühlen sich in dem überschaubaren und teilweise sehr idyllischen Ort wohl. Der Wohlfühlfaktor ist hier ohnehin angesichts traumhafter Landschaften, vieler Wälder und wunderschöner kleiner Moseldörfer sehr hoch.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Flughafen Luxemburg – 25 Minuten Fahrzeit, Luxemburg-Stadt – 30 Minuten, Autobahnanschluss in alle Richtungen – 10 Minuten.

Die Immobilie steht in einer der besten Wohnlagen der gesamten Moselregion, auf einer Anhöhe zwischen Trier und Konz.

Die Straße zeichnet sich durch großzügige Villenbebauung aus.

Das Wohnumfeld ist somit geprägt von bester, kultivierter Nachbarschaft.



## Objektbeschreibung

Das freistehende, L-förmige Haus wurde 1977 in massiver Bauweise erreicht und im Jahre 2009 umfassend renoviert.

Hierbei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung hochwertiger, dauerhafter und natürlicher Materialien gelegt.

### Aufteilung

#### Erdgeschoss:

repräsentatives Entree  
großzügiger Wohn-/Essbereich  
außergewöhnliches Kaminzimmer  
Küche  
separater Hauswirtschaftsraum  
großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank  
Bad  
Gäste-WC

#### Obergeschoss:

2 Schlafzimmer  
2 Bäder

#### Keller:

großer Fitnessbereich  
Kellerräume  
Garage für 3 größere Fahrzeuge

# DUGEL



IMMOBILIENPARTNER

*seit 30 Jahren*

## Ausstattung

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche.

Während das Haus von außen zwar außerordentlich gepflegt, aber dennoch (und ganz bewusst) eher schlicht wirkt, spürt man beim Betreten doch sofort die Großzügigkeit der über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das viele Licht und das angenehme Raumklima.

Für die Bodengestaltung wurden sorgfältig ausgewählte Granit-, Marmor- und Fliesenbeläge verlegt.

Die riesigen Glas-Schiebeelemente lassen nicht nur die Sonne sondern auch viel Luft ins Haus.

Die Symbiose von moderner Gestaltung und behaglichem Wohngefühl wurde perfekt umgesetzt.

Neben dem repräsentativen Entree stehen im Erdgeschoss ein großzügiger Wohn-/Essbereich, ein außergewöhnliches, heimeliges Kaminzimmer, eine Küche mit praktischem, separatem Hauswirtschaftsraum, ein großes Schlafzimmer mit riesigem, begehbareren Kleiderschrank, ein Bad und ein Gäste-WC für ein ansprechendes Raumkonzept.

Dazu kommen 2 Schlafzimmer und 2 kleinere Duscbäder im Dachgeschoss. Im Keller befindet sich ein großer Fitnessbereich, der jedem professionellen Sportstudio Konkurrenz machen könnte. Dazu kommen die üblichen Kellerräume (Abstellflächen, Heizungs-/Tankräume).

Die Garage ist ebenfalls vom Keller aus erreichbar und bietet Platz für 3 größere Fahrzeuge.

Um's Haus herum präsentiert sich der wunderschön und pflegeleicht angelegte Garten. Auf den Terrassen und der Wiese finden Sie immer ein sonniges Plätzchen, vorausgesetzt - Petrus spielt mit.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, deren Brenner erst im vorletzten Jahr erneuert wurde.



## Besonderheiten

### Widerrufsbelehrung

Das Widerrufsrecht Sie können gem. aktueller Gesetzeslage Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne jegliche Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, eMail, Fax) widerrufen. Sofern die Widerrufsbelehrung Ihnen jedoch erst nach Vertragsschluss mitgeteilt worden ist, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung meiner Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Knut Dugel, DUGEL Immobilienpartner, Ruhrallee 185, 45236 Essen, info@dugel-immobilienpartner.de, Fax 0201-894545.

### Die Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen unmittelbar zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie mir die bereits empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie mir insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für mich mit deren Empfang. Besonderer Hinweis Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

### Ende der Widerrufsbelehrung



# DUGEL



IMMOBILIENPARTNER

*seit 30 Jahren*



# DUGEL



IMMOBILIENPARTNER

*seit 30 Jahren*

