

Exposé

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve – ideal für Luxemburg-Pendler	
Kaufpreis	510.000 € (Verkauf von Privat, ohne Maklercourtage)
Brutto-Nutzfläche	ca. 500 qm (inklusive Keller und Garage)
Wohnfläche	Erdgeschoss: 161,4 qm barrierefreie Einliegerwohnung: 68,7 qm ausbaufähiges Dachgeschoss: 161,4 qm
Grundstücksfläche	ca. 775 qm
Immobilienart	Mehrfamilienhaus, Präton-Fertighaus
Ort	Trier-Ehrang/ Biewer
Baujahr	1979
Etagen	3
Balkone	keine
Terrasse	1 Terrasse und 2 Wintergärten (am EG)
Bäder	3 Tageslichtbäder (1x mit Badewanne & Bidet und 2x mit Dusche)
Gäste-WC	1 (Erdgeschoss)
Zimmer	Erdgeschoss: 6 ZK, 2 Bäder und 1 Gäste-WC Einliegerwohnung: 2 ZKB plus Kellerraum Dachgeschoss: noch nicht ausgebaut
Keller	2 Kellerräume, Waschküche, Heizung/ Tankraum
Garage	1 mit elektrischem Tor, für 1 Fahrzeug & Stellplatz/ Einfahrt
Heizung	Ölheizung 2001
Stellplatz	1 Stellplatz (Einliegerwohnung)
Status	leerstehend, sanierungsbedürftig
Energieausweis	liegt vor, 2025, G
Kontakt	Christine Faber Email: haus-ehrang-biewer@web.de



Seitliche Straßenansicht

Eingang Einliegerwohnung



Kurzbeschreibung:

Lagebeschreibung: Dieses freistehende Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage steht auf einem großzügigen 775 Quadratmeter großen Grundstück in unverbaubarer Lage. Das Erdgeschoss bietet auf ca. 161 Quadratmetern Wohnfläche - aufgeteilt auf 6 Zimmer, Küche, Abstellraum, 2 Tageslichtbäder (einmal Badewanne & Bidet, einmal Dusche) und einem Gäste-WC - ausreichend Platz für eine Familie. Die beiden angrenzenden Wintergärten erweitern die Wohnfläche hin zum großen Garten.

Im Untergeschoss befindet sich eine barrierefreie Einliegerwohnung - 2 Zimmer, Küche, Tageslicht-Duschbad und eigener Kellerraum/ Waschküche – auf 68,7 qm mit Erweiterungspotenzial.

Das Dachgeschoss bietet mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 161 Quadratmetern eine attraktive Ausbaureserve.



Esszimmer EG



Durchgang zum Wohnzimmer



Wintergarten



Bad EG



Dusche EG



Bilder der Einliegerwohnung im Untergeschoss

Die Immobilie steht in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung am Stadtrand von Trier, zwischen Biewer und Ehrang. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind fußläufig oder innerhalb von wenigen Minuten erreichbar.

Das Naherholungsgebiet „Auf der Bausch“ mit zahlreichen Wanderwegen liegt gleich oberhalb der Siedlung.

Der Haltepunkt Hafenstraße der Bahn-Westtrasse nach Luxemburg ist nur wenige Gehminuten entfernt, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Den Autobahnzubringer in Richtung Luxemburg/ Koblenz erreicht man innerhalb von 5 Minuten.

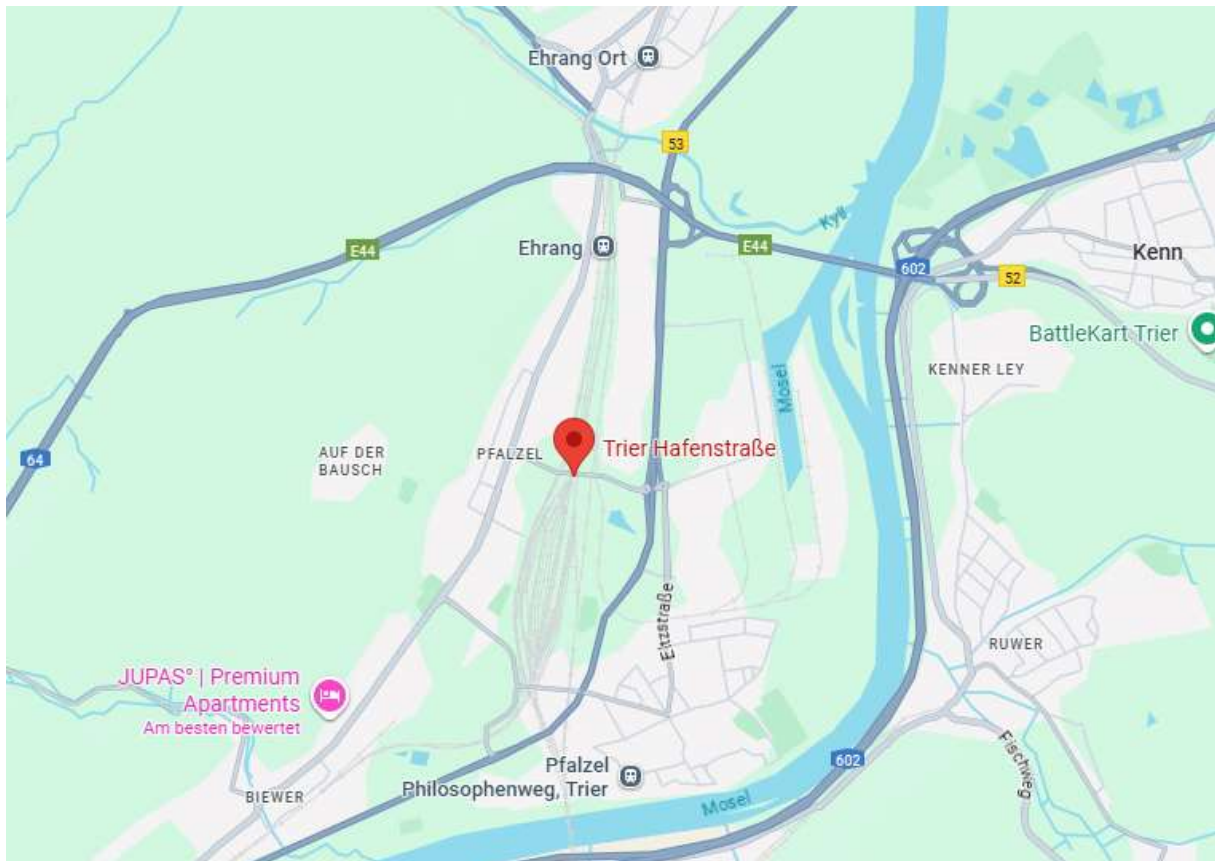
Bilder zur Umgebung auf folgenden Links:

[Auf der Bausch zum Kappellchen, Rhineland-Palatine, Germany - 7 Reviews, Map | AllTrails](#)

[fsg-trier.de](https://www.fsg-trier.de)

[Willkommen an der Moseltal Realschule plus Trier](#)

[KiTa Christi Himmelfahrt Trier-Ehrang | Katholische KiTa gGmbH Trier](#)



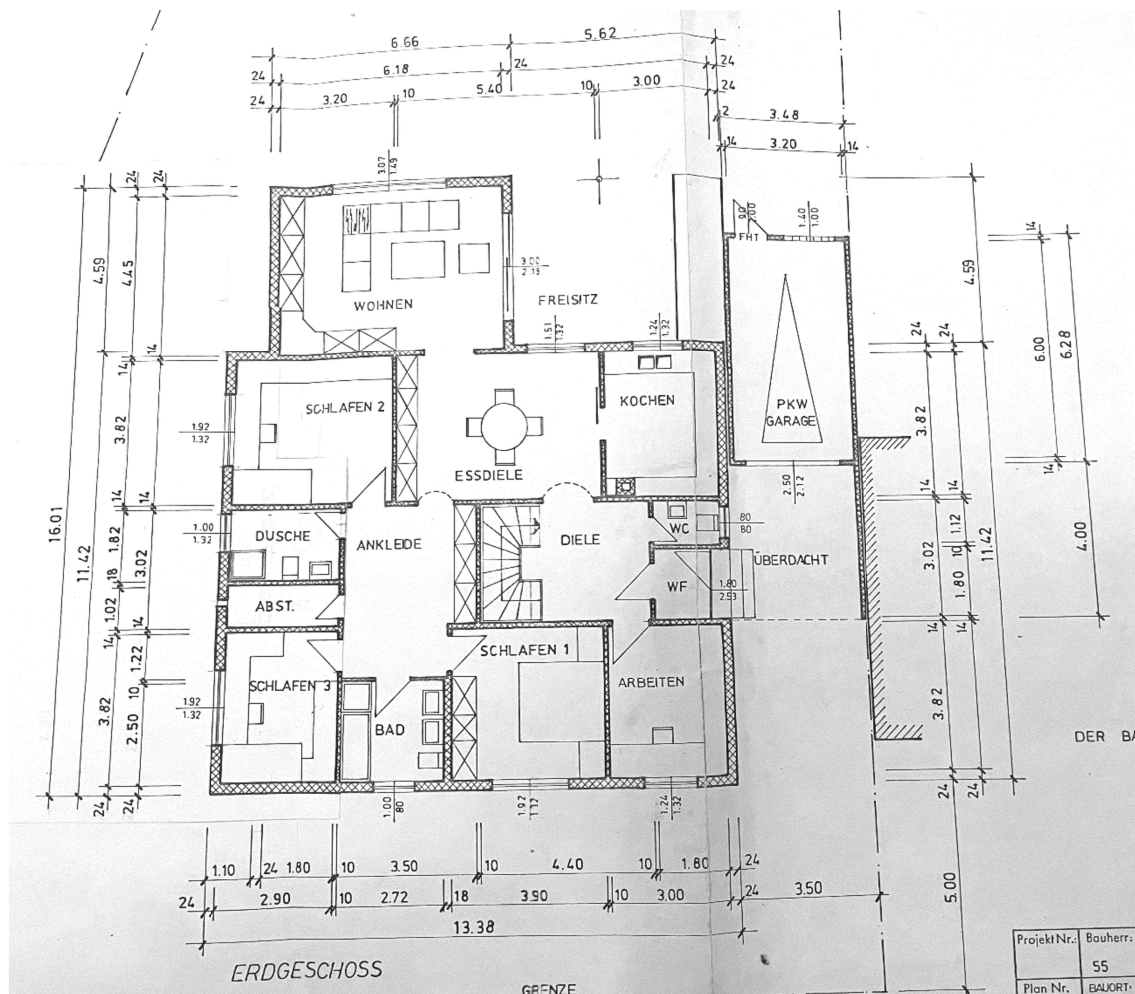
Quelle: google maps (<https://maps.google.de/>)

Beschreibung der Immobilie:

Das 1979 erbaute „Präton-Fertighaus“ ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die doppelverglaste Fenster, Böden und das Dach wurden bisher nicht erneuert. Lediglich das Wannenbad und die Dusche im Duschbad im Erdgeschoss wurden vor ca. 10 Jahren modernisiert. Der Ölheizkessel wurde im Jahr 2001 ausgetauscht. Die Räume sind großzügig geschnitten, bieten aber aufgrund der Bauweise wenig Veränderungspotenzial. Lediglich das bisher nicht ausgebaute Obergeschoss ist individuell gestaltbar.

Im Erdgeschoss liegen Fliesen und Holzböden (Stäbchenparkett, das abgeschliffen werden kann), im Untergeschoss Fliesen, Kork und Kunststoffbelag auf Estrich, alle Kellerräume und die Garage sind mit Estrichböden ausgelegt.

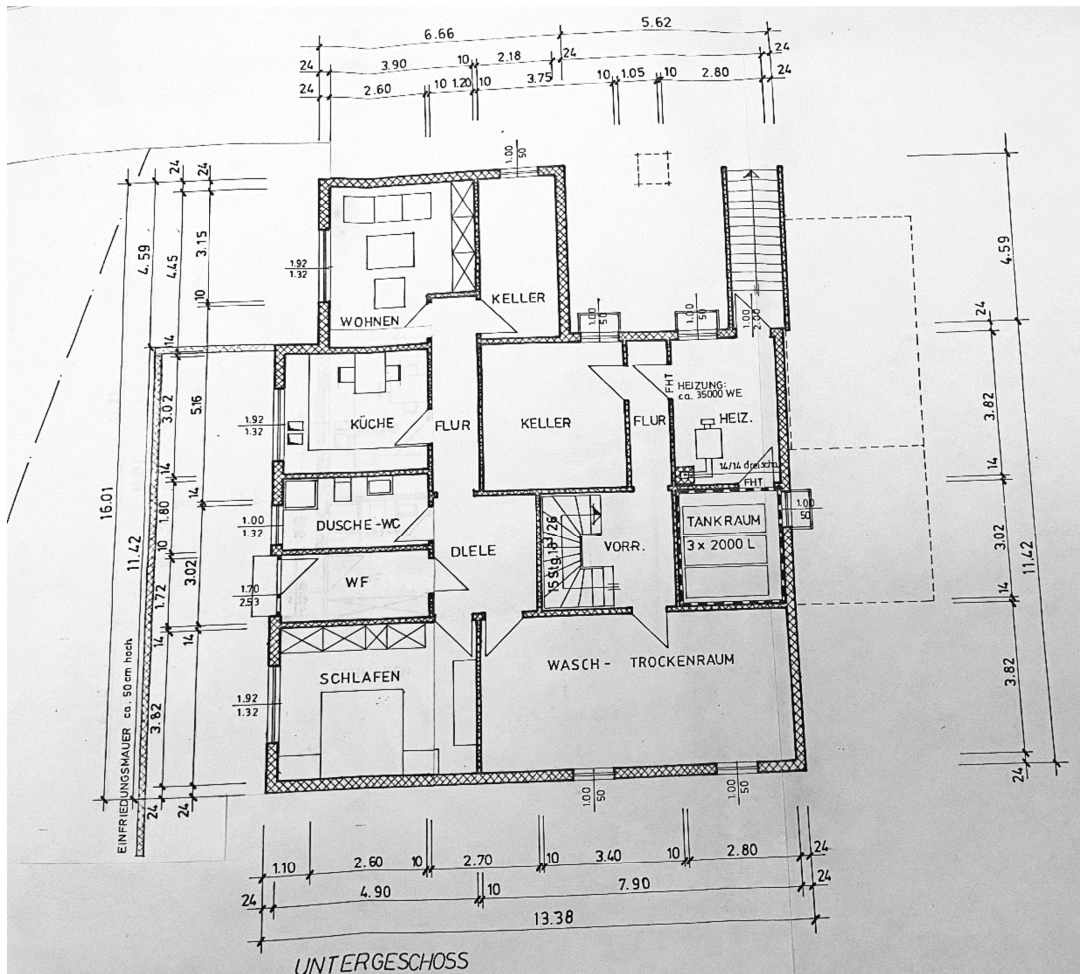
Die nach Süden ausgerichteten Wintergärten sind gefliest, leider aber aufgrund der Bauweise an einigen Stellen etwas undicht.



Grundriss Erdgeschoss

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt neben der Einliegerwohnung im Untergeschoss über einen großen und einen kleineren Kellerraum, sowie eine Waschküche mit Heizung und angrenzendem Tankraum. Die Tanks sind über einen Stutzen von außen befüllbar. In der Waschküche führt eine Außentür über eine Treppe in den Garten.

An das Wohnhaus ist eine Garage mit Vordach und elektrischem Rollltor angebaut, durch die man ebenfalls in den Garten gelangt.



Grundriss Untergeschoss

Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen PKW-Einstellplatz.

Aufgrund der Ökoausgleichsfläche des angrenzenden Wohngebiets befindet sich das Haus in einer freistehenden, unverbaubaren Lage umgeben von Grünflächen.

Die Immobilie ist nicht mehr bewohnt und steht ab Verkauf zur Verfügung.



Anhang Energieausweis (Kurzdarstellung)

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹		16. Oktober 2023	
Gültig bis: 11.09.2035		Registriernummer:	RP-2025-005954307
			1
Gebäude			
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Adresse	Am Knieberg 1 54293 Trier		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _W)	217,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ⁵	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
<p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>			
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)		Unterschrift des Ausstellers	
David Hackhausen Gebäudeenergieberater (HAK) Raiffeisenstraße 18 54294 Trier			
		Ausstellungsdatum 12.09.2025	
<p>¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG</p>			

Hofgerber Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.2

für Wohngebäude

16. Oktober 2023

2

Seite 7