

# Exposé

<b>Freistehendes Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve – ideal für Luxemburg-Pendler</b>	
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, <b>G</b>
Kontakt	Christine Faber Email: <a href="mailto:haus-ehrang-biewer@web.de">haus-ehrang-biewer@web.de</a>



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.

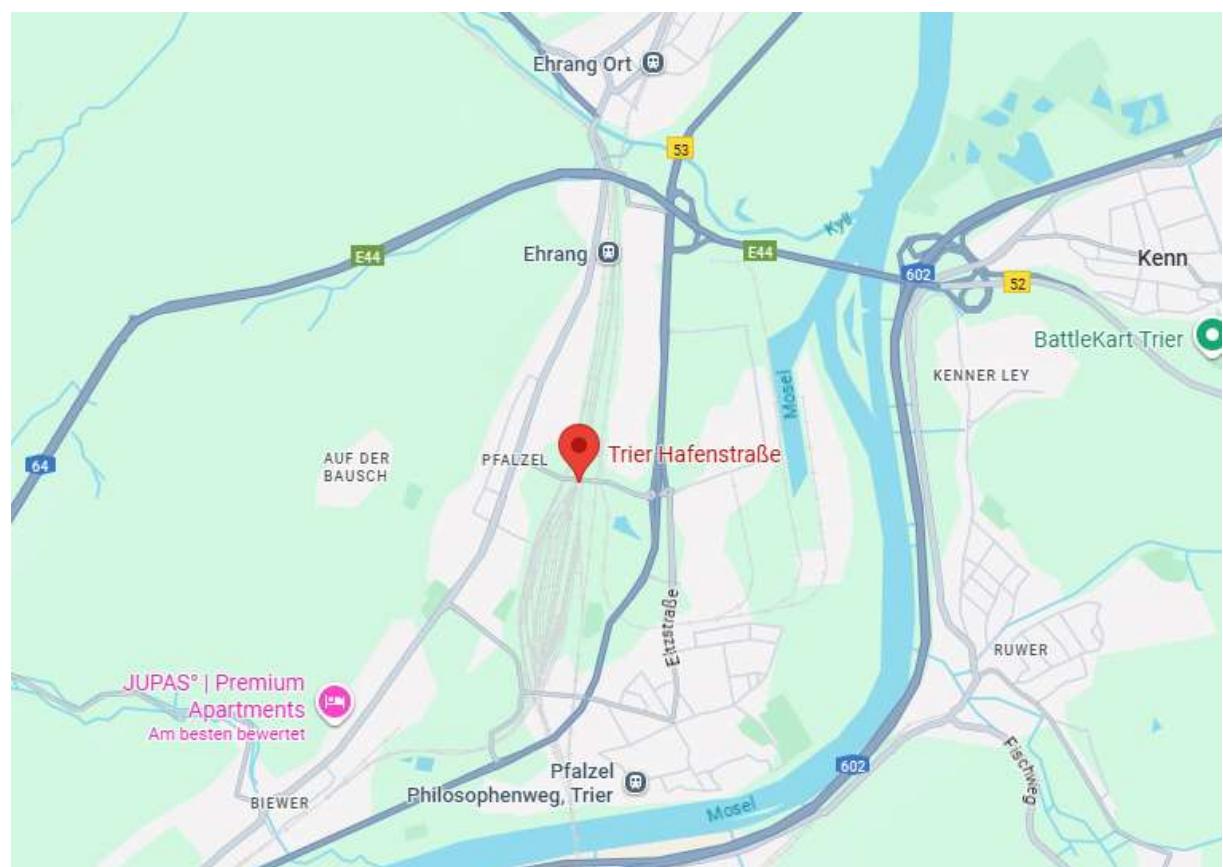
Bilder zur Umgebung auf folgenden Links:

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

[fsg-trier.de](#)

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

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



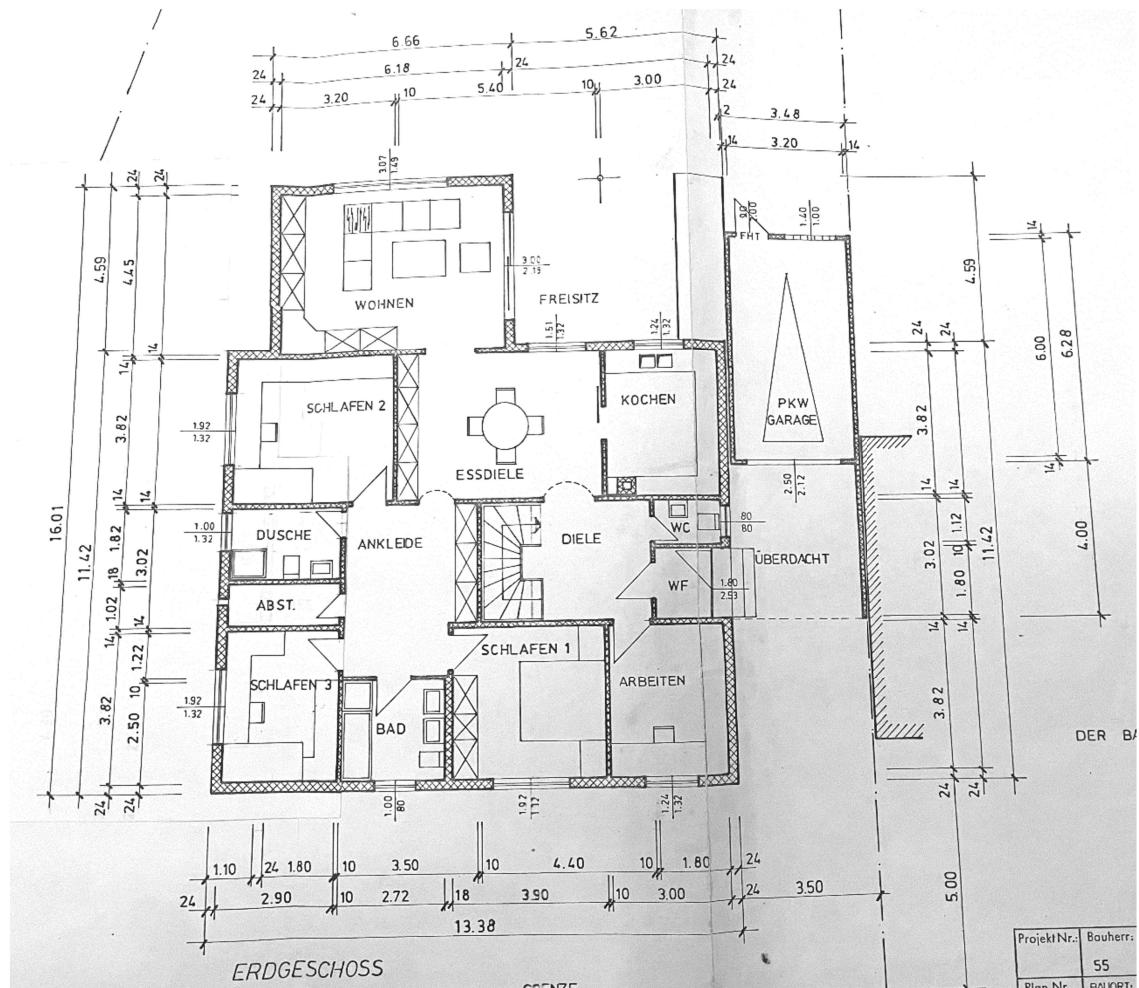
Quelle: google maps (<https://maps.google.de/>)

## Beschreibung der Immobilie:

Das 1979 erbaute „Präton-Fertighaus“ ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die doppelverglasten 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 ausgebauten 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.

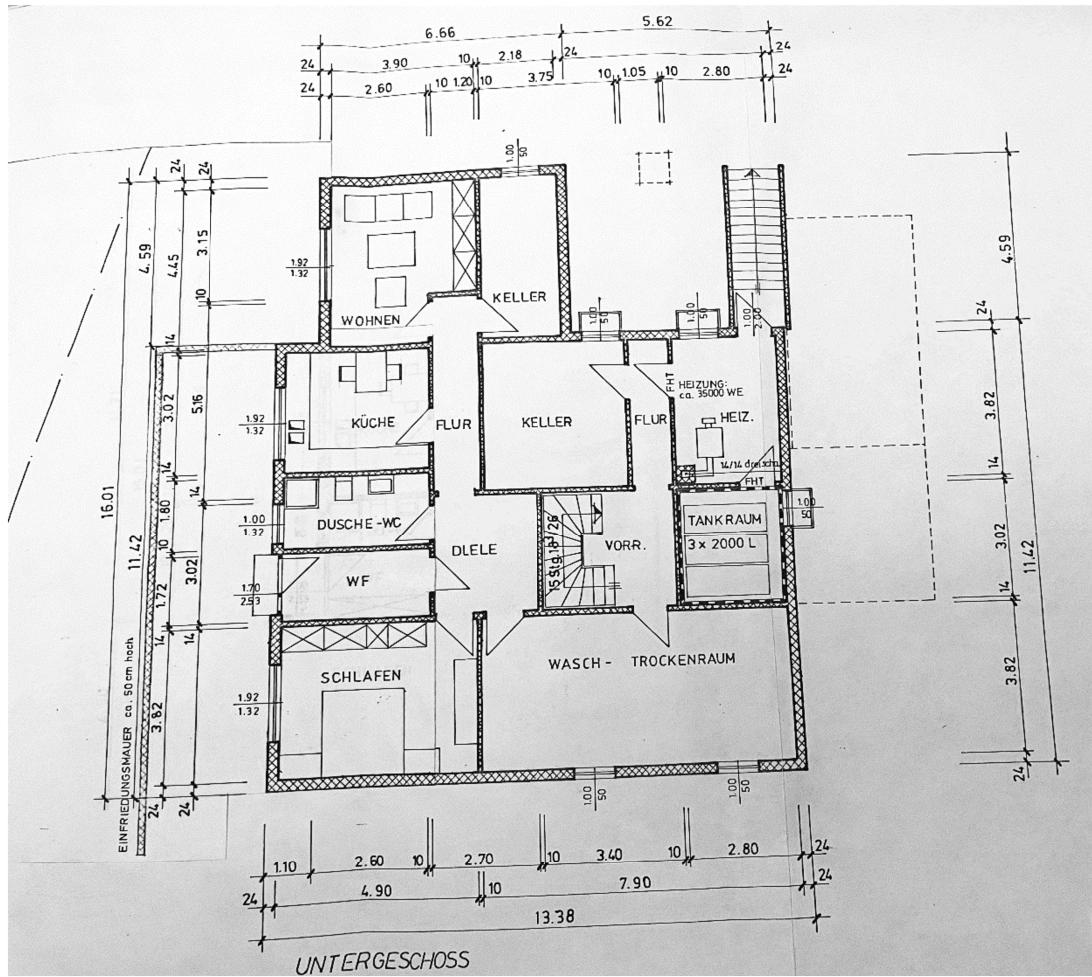
Die nach Süden ausgerichteten Wintergärten sind gefliest, leider aber aufgrund der Bauweise an einigen Stellen etwas undicht.



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 Rolltor 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 <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 11.09.2035

Registriernummer: RP-2025-005854307

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung			
Adresse	Am Knieberg 1 54293 Trier			
Gebäudeteil <sup>3</sup>				
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978			
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2001			
Anzahl der Wohnungen	2			
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	217,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL			
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:		
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimateilagen <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

David Hackhausen  
Gebäudeenergieberater (HWK)  
Raffteisenstraße 18  
54294 Trier

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.09.2025

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Bausatz der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimateilagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2025-005954307

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 228,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 118,7 kWh/(m²·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudeschüle H<sup>3</sup>

Ist-Wert: 0,52 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

205,1 kWh/(m²·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>5</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
- Hausübertragestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromheizheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmeber- Anteil EE<sup>6</sup> Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen<sup>7</sup>

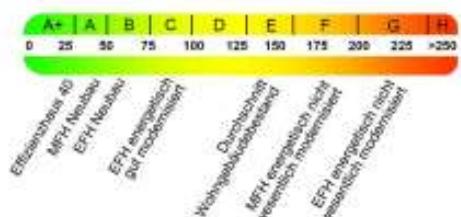
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeber- stellung <sup>8</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
			Summe <sup>9</sup> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>10</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup> %
	%
	Summe <sup>11</sup> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.