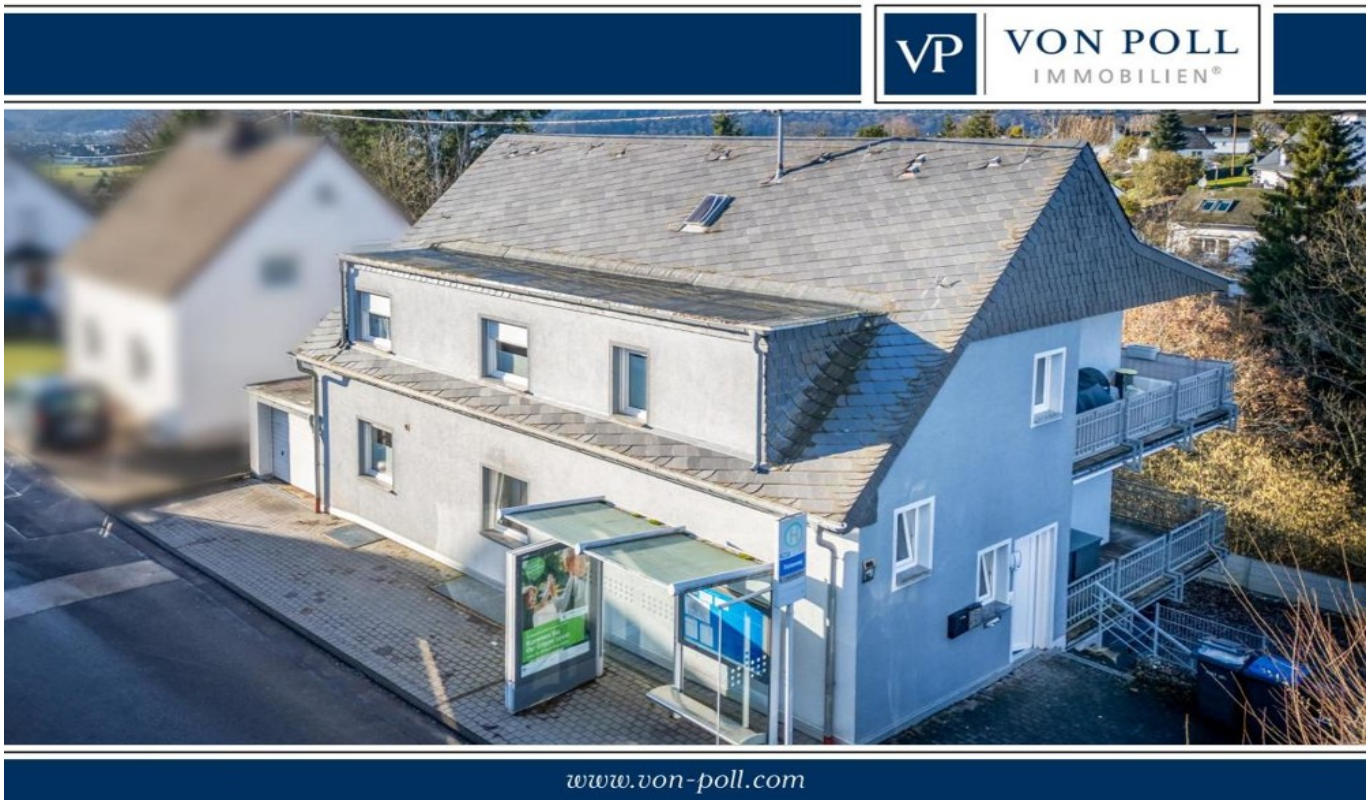
Trier / Ruwer

TRIER-RUWER: 3-Familienhaus als Kapitalanlage

Objektnummer: 24160001



KAUFPREIS: 585.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 251 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.469 m²

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Auf einen Blick

Objektnummer	24160001
Wohnfläche	ca. 251 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	585.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME
Energieausweis gültig bis	06.06.2026
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	6.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Die Immobilie

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Die Immobilie

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Die Immobilie

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

0651 - 99 18 804 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/trier

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses interessante Investment-Objekt in Trier-Ruwer vorzustellen: Willkommen in diesem charmanten Mehrfamilienhaus in ruhiger Höhenlage von Trier-Ruwer. Das im Jahr 2002 erbaute Haus erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von 1.469 m², davon ca. 1.150 m² angrenzende Waldfläche. Es erwartet Sie eine perfekte Verbindung von Naturverbundenheit und modernem Wohnkomfort. Das Haus besteht aus drei separaten Wohneinheiten: Die 77 m² große Wohnung im Souterrain verfügt über drei Zimmer, Wohnküche, Duschbad, Hauswirtschaftsraum und Zugang zur großzügigen Terrasse. Alle Räume sind über einen langen Flur zu erreichen. Die Erdgeschosswohnung ist 89 m² groß und mit ihrer Raumaufteilung für ein bis zwei Personen geeignet. Über den Flur gelangt man in das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Die Küche ist zum Essbereich hin offen gestaltet. Neben der Fußbodenheizung sorgt ein Kamin für wohlige Wärme. Vom Flur aus erreicht man auch das Schlafzimmer, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne und das Gäste-WC. Zur Wohnung gehört auch eine Garage, die direkt von der Küche aus zugänglich ist. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von 85 m² und verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine offene Küche, drei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, ein Bad mit Dusche, ein Gäste-WC und einen Balkon. Zwei der drei Schlafzimmer liegen nebeneinander und können zu einem großen Zimmer zusammengelegt werden. Dadurch ergibt sich eine hohe Flexibilität in der Wohnnutzung. Zur Ausstattung der Wohnungen gehören Parkett- und Fliesenböden. Das Haus ist in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem errichtet und wird über eine umweltfreundliche Wärmepumpe mit Erdwärme versorgt. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Wohnungen im Souterrain und Obergeschoss verfügen über einen eigenen Stellplatz. Die Terrasse, die von allen Parteien genutzt werden kann, lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und bietet einen entspannenden Blick in die umliegende Natur. Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung inmitten der Natur. Alle drei Wohnungen sind vermietet. Es eignet sich aber auch für die Eigennutzung als Haus für mehrere Generationen oder als Wohnhaus mit separatem Büro. Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Ausstattung und Details

+ 3 Wohnungen
+ ideale Aufteilung der Wohnfläche
+ komplett vermietet
+ energieeffizient durch Erdwärmepumpe
+ 1 Garagenplatz
+ 2 Außenstellplätze
+ Terrasse kann von allen Parteien genutzt werden

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Alles zum Standort

An der Mündung der Ruwer in die Mosel liegt der gleichnamige Ort Ruwer. Zusammen mit der Nachbargemeinde Eitelsbach bilden die beiden Orte, die bis heute ihren eigenständigen dörflichen Charakter bewahrt haben, den Stadtteil Ruwer/Eitelsbach. Restaurants, Bäckerei, Metzgerei, Post- und Sparkassenfiliale befinden sich direkt im Ortskern. Mit der Freiwilligen Feuerwehr, den Musik- und Sportvereinen sind auch ausreichend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vorhanden. Die verkehrstechnische Anbindung des Stadtteils ist sehr gut. Die L 145 verläuft parallel zur Mosel durch den Ort und verbindet Ruwer in südwestlicher Richtung mit Trier-Nord und in nördlicher Richtung mit Kenn. Über die L 149 in Richtung Waldrach erreicht man die Ortschaften des Ruwertals sowie nahe gelegene Supermärkte. Direkt vor dem Haus befindet sich die Haltestelle der Linie 9, die Ruwer mit der Trierer Innenstadt bis Konz verbindet. Der ehemalige Bahnhof Ruwer ist Ausgangspunkt des Ruwer-Hochwald-Radweges.

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 6.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com