

Trier

## TRIER-NORD: Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung

*Objektnummer: 25160024*



**KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier

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

**Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25160024</b>
Wohnfläche	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Baujahr	<b>1981</b>
Stellplatz	<b>1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)</b>

Kaufpreis	<b>160.000 EUR</b>
Wohnung	<b>Etagenwohnung</b>
Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisierung / Sanierung	<b>2020</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Ausstattung	<b>Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	27.03.2029
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	107.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image is split into two parts. On the left, there is a photograph of a modern real estate office building with a dark blue facade and white trim. The letters 'VP' are prominently displayed above the entrance. The entrance has glass doors and windows displaying brochures. On the right, there is a photograph of a real estate agent in a business suit holding a clipboard and talking to a young couple who are holding a small child. They are standing in front of a house with a blue exterior and white trim. The real estate agent is pointing towards the house.

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](http://www.von-poll.com/trier)

**Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier**

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen diese gepflegte Eigentumswohnung in Trier-Nord präsentieren zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine zeitgemäße Ausstattung. Dank des vorhandenen Aufzugs ist sie komfortabel und barrierearm erreichbar. Auf einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> verteilen sich ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe, ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer.

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Küche sind mit ansprechendem Laminatboden ausgestattet, während das Bad mit pflegeleichten Fliesen versehen ist. Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend modernisiert: Das Badezimmer wurde saniert, der Laminatboden erneuert und eine hochwertige Einbauküche eingebaut. Diese ist mit einem Cerankochfeld, einer Spülmaschine, einer Dunstabzugshaube sowie einem Kühlschrank ausgestattet und bietet damit hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Strom, die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen geräumigen Kellerraum sowie einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Insgesamt handelt es sich um eine moderne und gut ausgestattete Wohnung, die sich ideal für Singles oder Paare eignet. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2078, der jährliche Erbbauzins beträgt 538,- €.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten zur Bearbeitung um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier**

## Alles zum Standort

Trier-Nord ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil im Norden der Stadt, der direkt nördlich des Alleenrings an die historische Innenstadt anschließt.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Die Bundesautobahn A602 endet in Trier-Nord und stellt eine direkte Verbindung zur A1 her. Zudem sorgen wichtige innerstädtische Zubringerstraßen sowie das gut ausgebauete Trierer Busnetz für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Stadtteile.

Trier-Nord bietet eine umfassende soziale und öffentliche Infrastruktur. Im Stadtteil befinden sich mehrere Grund- und weiterführende Schulen, darunter ein technisches Gymnasium sowie spezialisierte Bildungseinrichtungen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Kindertagesstätten, Horte und Betreuungseinrichtungen. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, soziale Einrichtungen, Krankenhäuser und Pflegeheime wohnortnah sichergestellt.

Im Bereich Handel und Dienstleistungen ist Trier-Nord ebenfalls gut aufgestellt. Entlang der Hauptverkehrsachsen und in den Wohnquartieren finden sich Supermärkte, Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote, die den täglichen Bedarf abdecken. Die fußläufig erreichbare Innenstadt erweitert dieses Angebot zusätzlich um ein vielfältiges Einzelhandels-, Kultur- und Gastronomieangebot.

Insgesamt präsentiert sich Trier-Nord als urbaner und gut durchmischter Stadtteil, der Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit in ausgewogener Weise verbindet und durch seine Lage sowie die ausgebauete Infrastruktur eine hohe Lebensqualität bietet.

**Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier**

## Weitere Informationen

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25160024 - 54292 Trier**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier  
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)