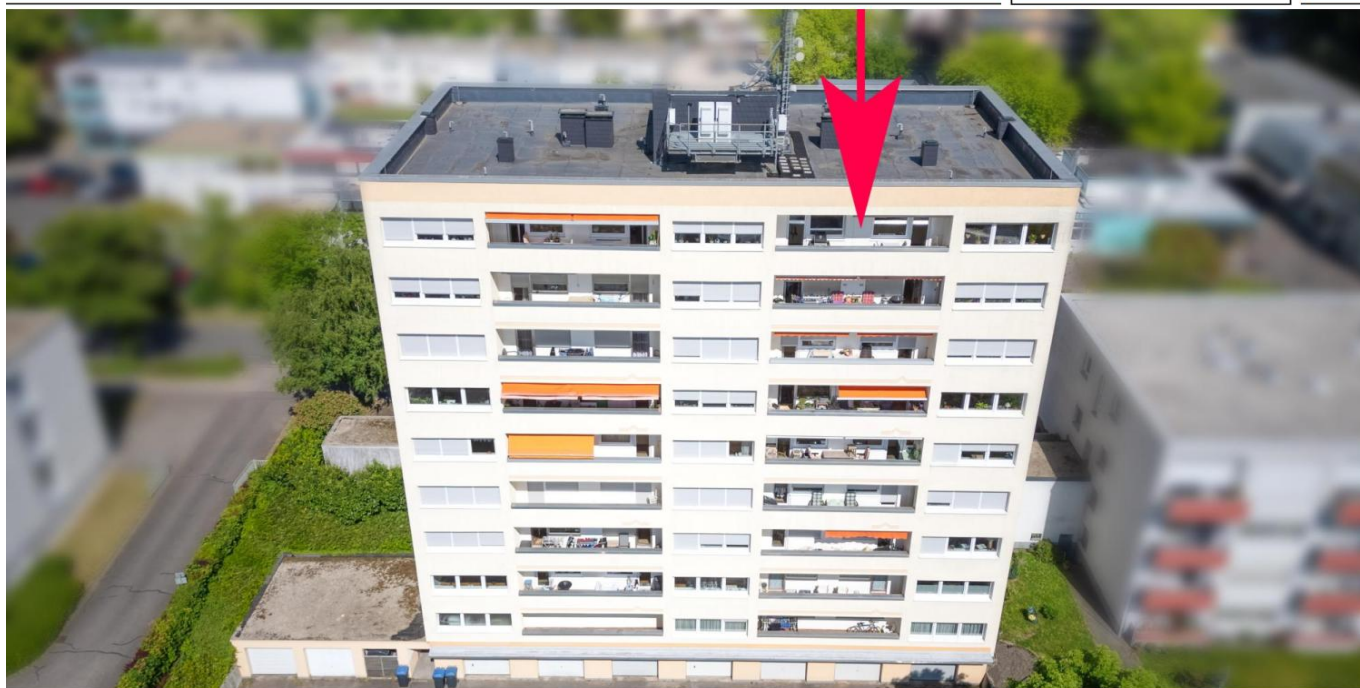


Trier / Heiligkreuz

## Condominium with panoramic views over Trier – investment property in a prime location

Property ID: 25160012



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

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25160012                 |
| Living Space         | ca. 84,47 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 7                        |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1971                     |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 245.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Equipment             | Guest WC, Balcony   |

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Energy Data

|                                |                              |  |                                |
|--------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Electricity                  | Final energy consumption                             | 104.10 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 25.03.2034                   | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1971                           |

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## The property



Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## The property



Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## A first impression

Solid investment opportunity with panoramic views over Trier – tenanted 3-room apartment in a central location. This tenanted apartment is situated in a sought-after area of Trier, on the 7th floor of a well-maintained apartment building with a total of 33 units. Built in 1971, the eight-story building has an elevator and has been continuously maintained – most recently with a comprehensive roof renovation in 2022 and 2023. The apartment offers a generous living space of 84.47 m<sup>2</sup>, distributed across three well-proportioned rooms: a living room, a dining room, and a bedroom. Two of the rooms provide direct access to the large loggia, which offers breathtaking panoramic views of Trier – a true highlight of the property. In 2012, the windows were replaced with modern, triple-glazed units, and the building's entrance door was also renewed. The remaining features of the apartment largely reflect its original construction and offer a new generation of owners the opportunity to create additional living comfort and further increase the property's value through modernization – particularly in the areas of flooring, kitchen, and bathroom. The apartment has been reliably rented for several years and is therefore ideally suited as a secure, long-term investment. The location boasts excellent infrastructure: bus stops, pharmacies, shops, and restaurants are all within easy walking distance. Trier's city center is also just minutes away, making the location particularly attractive for both renters and owner-occupiers. With its combination of solid construction, good maintenance, practical layout, and excellent location, this condominium offers a well-rounded package for forward-thinking investors – and potential for new design ideas.

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Details of amenities

- + 3-fach verglaste Fenster
- + neue Hauseingangstür
- + Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- + Wohnkomplex mit 33 WE

Modernisierung:

Wohnung:

2012: Fenster, Hauseingangstür

Gebäude:

2022/23 Dach

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## All about the location

Auf einem sanft ansteigenden Höhenrücken im Trierer Süden liegt der Ortsbezirk Heiligkreuz. Der Name geht zurück auf die im 11. Jahrhundert in Form eines griechischen (gleichschenkligen) Kreuzes erbaute Heiligkreuzkapelle, die 1958 nach schweren Kriegsschäden originalgetreu wieder aufgebaut wurde und noch heute den Mittelpunkt des Stadtteils bildet. Es handelt sich um eine der ältesten Sakralbauten dieser Art in Deutschland.

Das Dorf, das im Mittelalter um die Kapelle entstand, wird heute als Alt-Heiligkreuz bezeichnet. In Richtung Mariahof und Olewig, zum Teil abgetrennt durch eine vierspurige Straße, schließt sich die in den 50er Jahren entstandene Wohnsiedlung Neu-Heiligkreuz an.

Die Einwohner von Heiligkreuz haben es einerseits nicht weit zur Innenstadt, andererseits ist die Nahversorgung durch die Geschäfte am „Brunnenzentrum“ auch innerhalb des Stadtteils gewährleistet. Außerdem zeichnet sich Heiligkreuz durch ein vielfältiges kulturelles Angebot und durch die Nähe zu dem bei Spaziergängern und Joggern beliebten Park um die Mattheiser Weiher aus.

Am Ortseingang aus Richtung Innenstadt fällt ein futuristisch anmutender Gebäudekomplex ins Auge, in dem die Europäische Rechtsakademie und ein Kongress-Hotel untergebracht sind.

(Quelle: trier.de)

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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