

Trier / Ruwer

TRIER-RUWER: 3-Familienhaus als Kapitalanlage

Property ID: 24160001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 251 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.469 m²

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

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

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

At a glance

Property ID	24160001
Living Space	ca. 251 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	2002
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ERDWAERME	Final Energy Demand	6.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.06.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal		

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

The property



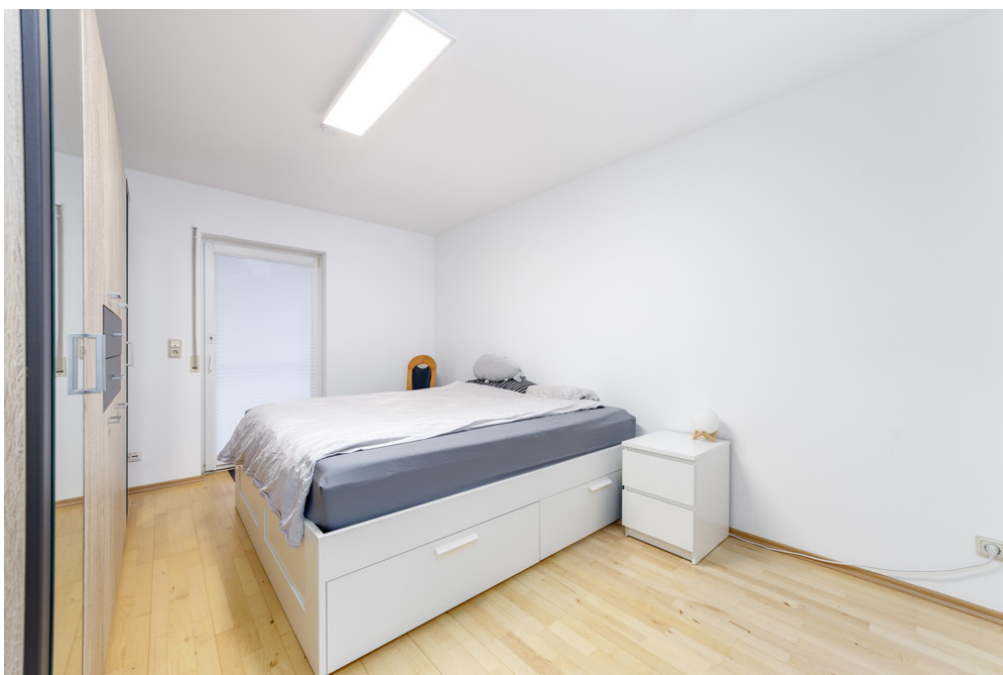
Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

The property



Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

The property



Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

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

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

A first impression

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.

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Details of amenities

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

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

All about the location

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.

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Other information

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.

Property ID: 24160001 - 54292 Trier / Ruwer

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com