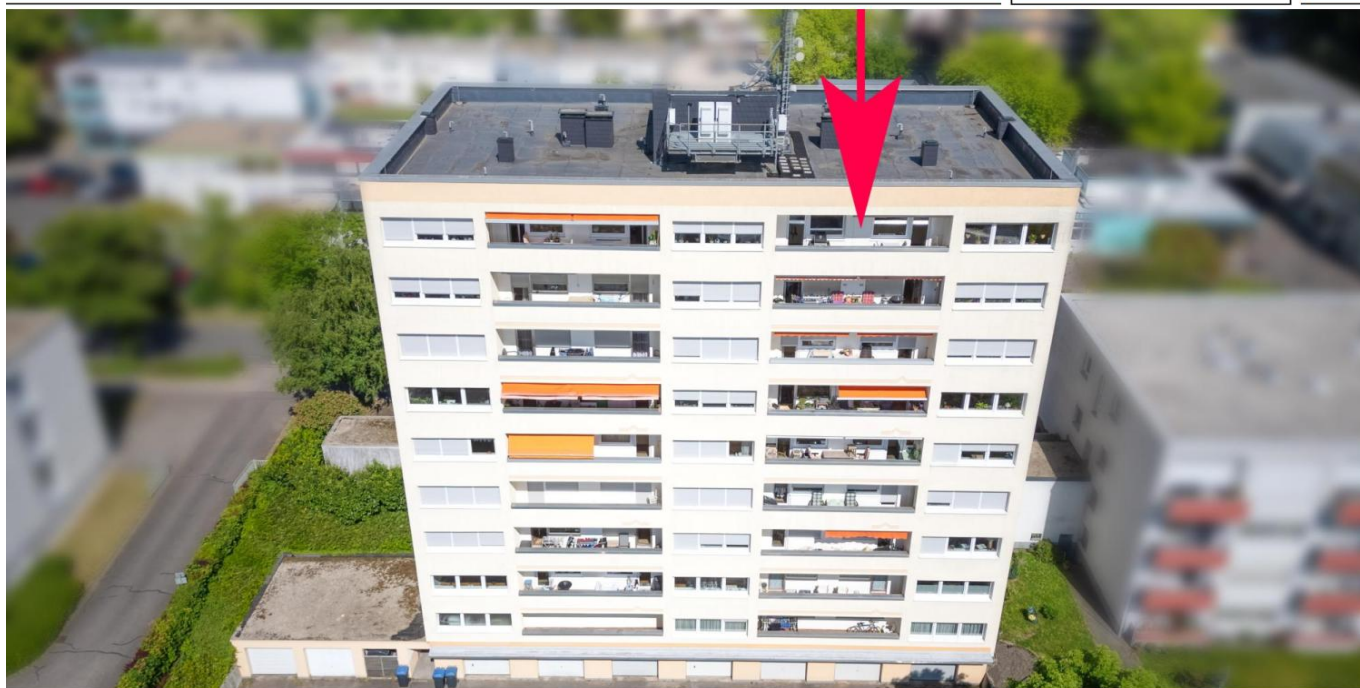


Trier / Heiligkreuz

# Appartement en copropriété avec vue panoramique sur Trèves – bien d'investissement dans un emplacement de premier choix

CODE DU BIEN: 25160012



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

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## En un coup d'œil

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN             | 25160012                 |
| Surface habitable        | ca. 84,47 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 7                        |
| Pièces                   | 3                        |
| Chambres à<br>coucher    | 2                        |
| Salles de bains          | 1                        |
| Année de<br>construction | 1971                     |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 245.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| État de la propriété            | Bon état                                                                              |
| Technique de<br>construction    | massif                                                                                |
| Aménagement                     | WC invités, Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Informations énergétiques

|                                               |                     |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Électricité         |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 25.03.2034          | Consommation finale d'énergie                         | 104.10 kWh/m²a                        |
| Source d'alimentation                         | Électrique          | Classement énergétique                                | D                                     |
|                                               |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 1971                                  |

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Une première impression

Excellente opportunité d'investissement avec vue panoramique sur Trèves : appartement T4 (3 pièces) loué, idéalement situé en centre-ville. Cet appartement se trouve dans un quartier recherché de Trèves, au 7e étage d'un immeuble de 33 appartements en excellent état. Construit en 1971, cet immeuble de huit étages est équipé d'un ascenseur et a bénéficié d'un entretien régulier, notamment d'une rénovation complète de la toiture entre 2022 et 2023. L'appartement offre une surface habitable généreuse de 84,47 m², répartie sur trois pièces aux proportions harmonieuses : un séjour, une salle à manger et une chambre. Deux de ces pièces donnent directement sur une grande loggia offrant une vue panoramique imprenable sur Trèves, un atout majeur de ce bien. En 2012, les fenêtres ont été remplacées par des modèles modernes à triple vitrage, et la porte d'entrée de l'immeuble a également été rénovée. Les éléments d'origine de cet appartement témoignent de sa construction d'origine et offrent à une nouvelle génération de propriétaires la possibilité d'améliorer le confort de vie et d'accroître la valeur du bien par des travaux de modernisation, notamment au niveau des sols, de la cuisine et de la salle de bains. Loué avec succès depuis plusieurs années, cet appartement représente un investissement sûr et rentable à long terme. Son emplacement bénéficie d'une excellente infrastructure : arrêts de bus, pharmacies, commerces et restaurants sont accessibles à pied. Le centre-ville de Trèves est également à quelques minutes, ce qui rend ce quartier particulièrement attractif pour les locataires comme pour les propriétaires occupants. Alliant construction solide, entretien soigné, agencement pratique et emplacement idéal, ce condominium offre un ensemble complet aux investisseurs visionnaires et un fort potentiel pour de nouveaux projets d'aménagement.

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Détails des commodités

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

Modernisierung:

Wohnung:

2012: Fenster, Hauseingangstür

Gebäude:

2022/23 Dach

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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