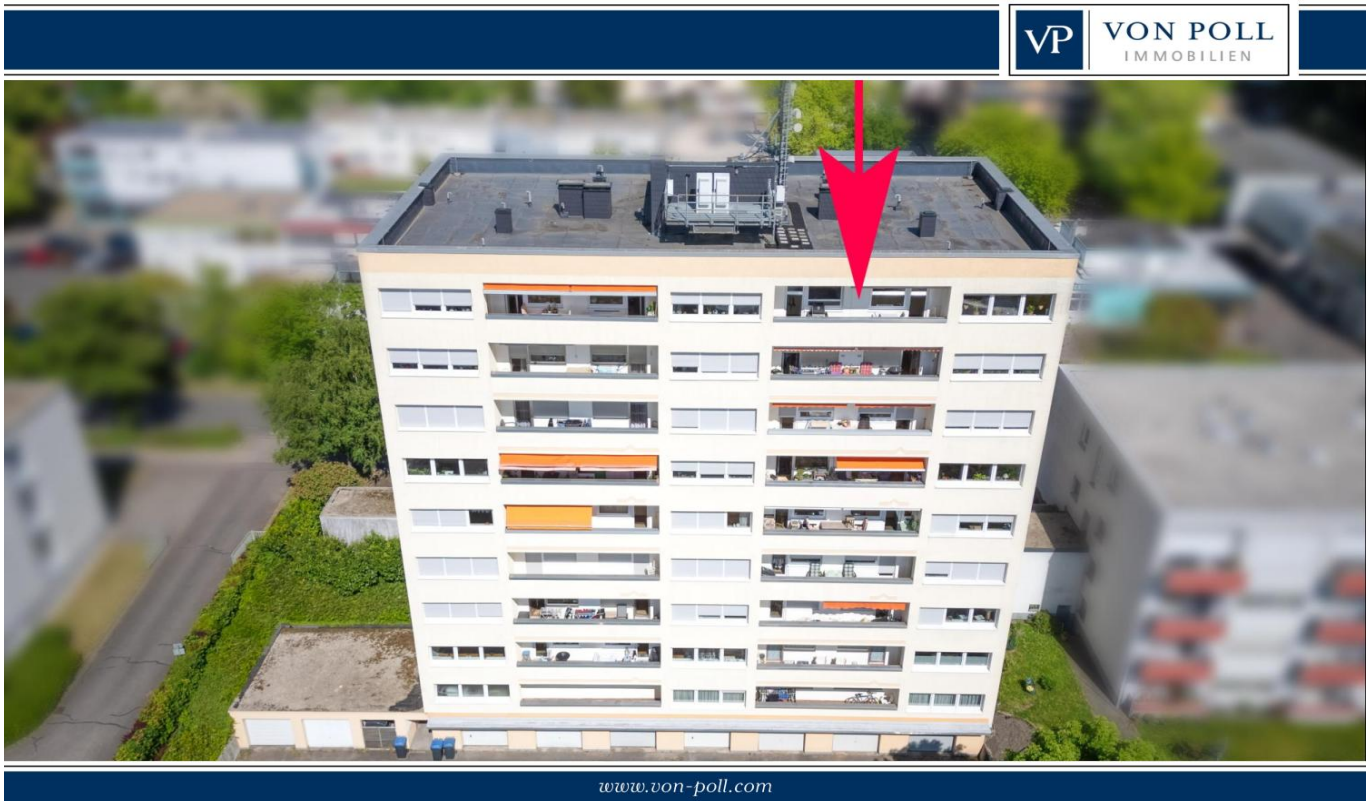
Trier / Heiligkreuz

Eigentumswohnung mit Weitblick über Trier – Kapitalanlage in Toplage

??????? ????????: 25160012



???? ??????: 245.000 EUR • ?????????: ca. 84,47 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

?? ??? ?????

??????? ????????	25160012
?????????	ca. 84,47 m²
??????	7
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1971

???? ??????	245.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	???????????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.03.2034
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	104.10 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

?? ???????

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

?? ???????

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

?? ???????

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

??? ????? ????????

Solide Kapitalanlage mit Weitblick über Trier – vermietete 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

In gefragter Lage von Trier befindet sich diese vermietete Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 33 Wohneinheiten. Das 1971 errichtete Gebäude verfügt über acht Etagen sowie einen Aufzug und wurde laufend instand gehalten – zuletzt durch die umfassende Dacherneuerung in den Jahren 2022 und 2023.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 84,47?m², verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer: ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und ein Schlafzimmer. Zwei der Räume bieten direkten Zugang zur großen Loggia, von der sich ein beeindruckender Rundumblick über ganz Trier eröffnet – ein echtes Highlight der Immobilie.

Im Jahr 2012 wurden die Fenster durch moderne, 3-fach verglaste Elemente ersetzt und auch die Hauseingangstür erneuert. Die übrige Ausstattung der Wohnung entspricht im Wesentlichen dem Stand der Baujahre und bietet einer neuen Eigentümergeneration die Möglichkeit, mit einer zeitgemäßen Modernisierung – insbesondere im Bereich der Böden, der Küche und des Badezimmers – zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen und den Wert der Immobilie weiter zu steigern.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich daher hervorragend als langfristig sichere Kapitalanlage.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Direkt vor der Haustür befinden sich Bushaltestellen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants – alles fußläufig erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Trier ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnlage sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer besonders attraktiv macht.

Mit ihrer Kombination aus solider Bauweise, guter Instandhaltung, praktischer Raumaufteilung und ausgezeichneter Lage bietet diese Eigentumswohnung ein rundum stimmiges Gesamtpaket für Anleger mit Weitblick – und Potenzial für neue Gestaltungsideen.

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

????????????? ??? ???????

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

Modernisierung:
Wohnung:
2012: Fenster, Hauseingangstür
Gebäude:
2022/23 Dach

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

??? ??? ??? ?????????

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)

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 104.10 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mark Welsch

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com