

Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

TRIER: Maisonette-Wohnung in Top Lage

???????? ??????????: 26160001



www.von-poll.com

???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 91 m² • ??????: 3

??????? ????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

?? ??? ??????

??????? ???????:	26160001	???? ?????:	285.000 EUR
?????????	ca. 91 m²	?????????	?????????
??????	4	?????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	2		Kaufpreises
?????????	1983	???? ????????????	2021
		????????	??????
		????????????	

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

????????? ?????????	???????? ?	????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?	????	?????	112.50 kWh/m²a
????????? ????????????	03.06.2025	????????? ?????????	
????? ?		????????? ?????????	D
???? ?	????	????????? ?????????	
		???? ?	2006
		???? ? ?	
		?????????	
		?????????	

??????? ???????? : 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

?? ????????

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

??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

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

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1983 wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und bietet auf ca. 91 m² Wohnfläche ein helles und zeitgemäßes Wohnambiente mit insgesamt drei Zimmern. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss (letzte Etage) einer gepflegten Wohnanlage mit nur acht Wohneinheiten und bietet damit ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Auf der unteren Wohnebene empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe und Zugang zu allen Räumen. Von hier aus erreichen Sie die praktisch geschnittene Küche, den großzügigen Wohn- und Essbereich sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern und einem weiteren Badezimmer mit Dusche. Von einem der Schlafzimmer besteht Zugang zum Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Modernisierung im Jahr 2021 umfasste unter anderem die Erneuerung beider Bäder, neue Heizkörper in Küche und Bädern, neue Vinylböden in Klick-Variante mit Fußleisten, neue Vinylbeläge auf den Treppenstufen, Tapezier- und Malerarbeiten sowie das Lackieren der Wendeltreppe, Heizkörper, Fensterrahmen und Fensterbänke. Die Türen wurden teilweise ebenfalls neu lackiert.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Wohngemeinschaft.

Der Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung und wird bei Besichtigung vorgelegt.

??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

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

- + 3 Zimmer / 2 Schlafzimmer
- + 2 Bäder: EG: Bad mit Badewanne und OG: Bad mit Dusche
- + Vinylboden
- + 2 Etagen
- + Geräumiger Keller

??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

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

Trier-Mitte/Innenstadt bildet das zentrale Herz der Stadt und überzeugt durch ihre hervorragende Lage sowie eine sehr gute Infrastruktur. Die Nähe zu Luxemburg und die gute Anbindung an den regionalen Arbeitsmarkt unterstreichen die wirtschaftliche Attraktivität des Standorts.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Hochschulen sind bequem erreichbar. Die Universität Trier liegt nur etwa 8 Autominuten entfernt. Medizinische Versorgung, Apotheken und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die Bushaltestelle Trier, Mustorstraße, ist in ca. einer Gehminute erreichbar, der Hauptbahnhof Trier in etwa acht Minuten. Parks, Spielplätze, Sportangebote sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot runden die hohe Wohn- und Lebensqualität ab.

??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 112.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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.

??????? ?????????: 26160001 - 54290 Trier – Trier-Mitte / Innenstadt

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

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

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