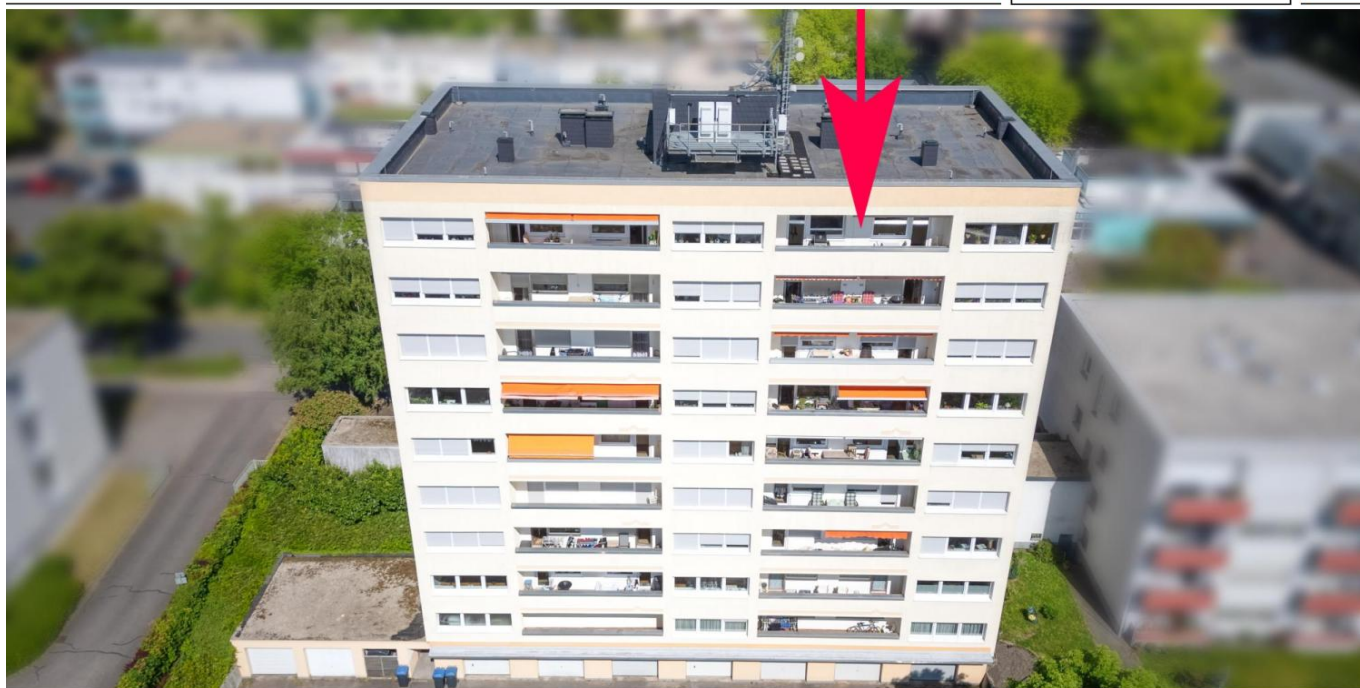


Trier / Heiligkreuz

## Condominio con vista panoramica su Treviri – immobile da investimento in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25160012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84,47 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25160012
Superficie netta	ca. 84,47 m <sup>2</sup>
Piano	7
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1971

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità		
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2034	Consumo finale di energia	104.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## La proprietà



Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## La proprietà



Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Una prima impressione

Solida opportunità di investimento con vista panoramica su Treviri: appartamento trilocale affittato in posizione centrale. Questo appartamento affittato si trova in una zona ricercata di Treviri, al settimo piano di un condominio ben tenuto con un totale di 33 unità. Costruito nel 1971, l'edificio di otto piani è dotato di ascensore ed è stato costantemente sottoposto a manutenzione, con un'ultima ristrutturazione completa del tetto nel 2022 e nel 2023. L'appartamento offre un'ampia superficie abitabile di 84,47 m², distribuita in tre ambienti ben proporzionati: un soggiorno, una sala da pranzo e una camera da letto. Due delle stanze offrono accesso diretto all'ampia loggia, che offre una vista panoramica mozzafiato su Treviri, un vero punto forte dell'immobile. Nel 2012, le finestre sono state sostituite con moderni infissi a triplo vetro e anche la porta d'ingresso dell'edificio è stata rinnovata. Le restanti caratteristiche dell'appartamento rispecchiano in gran parte la sua costruzione originale e offrono a una nuova generazione di proprietari l'opportunità di creare ulteriore comfort abitativo e di aumentare ulteriormente il valore dell'immobile attraverso interventi di ammodernamento, in particolare per quanto riguarda pavimenti, cucina e bagno. L'appartamento è stato affittato in modo affidabile per diversi anni ed è quindi ideale come investimento sicuro a lungo termine. La posizione vanta un'eccellente infrastruttura: fermate dell'autobus, farmacie, negozi e ristoranti sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Anche il centro di Treviri è a pochi minuti di distanza, rendendo la posizione particolarmente attraente sia per gli affittuari che per i proprietari. Grazie alla combinazione di costruzione solida, buona manutenzione, disposizione pratica e posizione eccellente, questo condominio offre un pacchetto completo per investitori lungimiranti e potenziale per nuove idee di design.

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Dettagli dei servizi

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

Modernisierung:

Wohnung:

2012: Fenster, Hauseingangstür

Gebäude:

2022/23 Dach

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25160012 - 54295 Trier / Heiligkreuz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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