

Trier

# Sonnige Stadtwohnung mit zwei Loggien & Dachgeschoss-Ausbauoption

Objektnummer: 25160002



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Auf einen Blick

Objektnummer	25160002	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72,43 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1985	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Die Immobilie





Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer begehrten Wohnlagen von Trier. Diese charmante Eigentumswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit ruhiger Wohnqualität und bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Wohnen mit Ausbaumöglichkeit! In einer sehr gepflegten Wohnanlage mit nur acht Parteien im Haus genießen Sie Ruhe und eine angenehme Nachbarschaft – und das nur wenige Minuten von der Trierer Innenstadt entfernt. Ein perfekter Ort für alle, die citynah, aber entspannt wohnen möchten. Neben dem attraktiven Grundriss und den beiden sonnigen Loggien bietet sich Ihnen hier eine einmalige Option: Ein Sondernutzungsrecht am Dachgeschoss mit Ausbaurecht! Verwirklichen Sie sich Ihren Traum von zusätzlichem Wohnraum – ideal für Homeoffice, Gästezimmer oder ein kleines Atelier mit Blick ins Grüne. Ihre Highlights im Überblick: + Zentrale, ruhige Lage: Trier-Nord – stadtnah, grün und mit perfekter Infrastruktur. + Zwei sonnige Loggien: Morgens den Kaffee an der Küche, abends ein Glas Wein im Wohnzimmer – beide Balkone schenken Ihnen Weitblick und Erholung. + Zwei Stellplätze direkt am Haus: Komfortabel und inklusive. + Ausbaupotenzial im Dachgeschoss: Gestalten Sie zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Wünschen. + Sehr gepflegte Wohnanlage mit nur 8 Einheiten im Haus. Die Wohnung empfängt Sie mit einem hellen und offenen Grundriss. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Der kombinierte Ess- und Kochbereich mit moderner, gepflegter Einbauküche führt direkt auf die Loggia – der perfekte Platz für entspannte Stunden im Freien. Auch das großzügige Wohnzimmer bietet einen weiteren Balkon mit schönem Ausblick. Das 2022 sanierte Badezimmer überzeugt mit ebenerdiger Dusche, hochwertigen Badmöbeln und zeitlosen Fliesen. Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet. + Doppelt verglaste Holzfenster + Dachflächenfenster in der Küche + Großer, trockener Kellerraum + Bushaltestelle direkt vor der Tür + Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie & City fußläufig erreichbar + Sofort bezugsbereit – frisch streichen und einziehen! Hier finden Sie nicht nur eine Wohnung, sondern eine langfristige Perspektive: citynah, ruhig, mit Potential zur Vergrößerung und einer idealen Verkehrsanbindung – perfekt für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Ausstattung und Details

- + 2 Parkplätze
- + Fliesen im Bad und Küche
- + Laminat in den Wohnräumen
- + Ebenerdige Dusche
- + Bad 2022 renoviert
- + doppelverglaste Holzfenster
- + Dachflächenfenster in der Küche
- + Hochwertige Badmöbel
- + gepflegte Einbauküche mit modernen Geräten
- + Ess-Kochbereich mit Zugang zur Loggia
- + Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- + Keller

Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 86.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Objektnummer: 25160002 - 54292 Trier

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Trier  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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