

VERKAUFT! Wunderschöne, renovierte Altbauwohnung in Top-Wohnlage von Trier-Ost

54295 Trier, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 6047



Wohnfläche ca.: **136 m²** - Zimmer: **4**



VERKAUFT! Wunderschöne, renovierte Altbauwohnung in Top-Wohnlage von Trier-Ost

Objekt ID	6047
Objekttypen	Wohnung, Etagenwohnung
Adresse	54295 Trier
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	136 m ²
Nutzfläche ca.	19 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1925
Letzte Modernisierung	2016
Zustand	teil-/vollrenoviert
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Keller, Badewanne, Wasch-/Trockenraum, Altbau, Kunststoffboden, Außenstellplatz, DV-Verkabelung, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	160 EUR
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

Die hier angebotene, im Jahr 2016 umfassend renovierte Altbauwohnung befindet sich in einem Stilhaus mit nur drei Wohneinheiten in privilegierter Lage von Trier-Ost (Kürfürstenstraße) nur wenige Fußminuten von der Basilika und der Altstadt entfernt.

Vor dem gepflegten Anwesen befinden sich 2 PKW-Stellplätze, die zusammen mit der Wohnung für je 15.000 Euro, zu erwerben sind. Über eine Stein-Außentreppe gelangt man von hier hinauf zum Hauseingang über den man das gepflegte, helle Treppenhaus betritt, welches zum Wohnungseingang im 1. Obergeschoss führt.

Über ein schön aufgearbeitetes Wohnungseingangelement mit Oberlichtern und feststehenden Glaselementen betritt man den mit ca. 18 m² Fläche sehr geräumig ausfallenden Flur der Wohnung, von dem aus alle Räume der Einheit erreichbar sind. Der Flur bietet viel Platz für Kommoden und sonstige Garderobenmöbel.

Rechts des Flurs liegt das ca. 22,5 m² große Hauptschlafzimmer, welches wunderbar hell ist und viel Platz für verschiedene Einrichtungsvarianten bietet.

Das zweite, ca. 14,5 m² große Schlaf- oder Arbeitszimmer liegt gleich neben dem Hauptschlafzimmer und kann entweder separat vom Flur aus oder über die vorhandenen doppelflügelige Zimmertür vom Hauptschlafzimmer aus betreten werden. Hierdurch wäre neben einer getrennten Nutzung als Gäste- oder Kinderzimmer auch die Nutzung dieses Raumes als Ankleide oder privates Arbeitszimmer denkbar.

Dem Wohnungseingang direkt gegenüber liegen die zentralen Wohnbereiche der Wohnung: Links das ca. 22 m² große Esszimmer mit Ausrichtung zum Garten hin und rechts das ca. 23 m² große Wohnzimmer, welches sich zur Kürfürstenstraße hin orientiert. Beide Räume sind ideal geschnitten und bieten mit ihren Raumgrößen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Auch hier ist eine Verbindung der beiden Räume vorhanden, zusätzlich zu den separaten Zugängen vom Wohnungsflur aus.

Links des Eingangsbereich befinden sich die Küche mit integriertem Abstellraum, das Gäste-WC sowie das Hauptbadezimmer.

Das Tageslicht-Hauptbad wurde, ebenso wie das Gäste-WC, im Jahr 2016 komplett erneuert und bietet auf einer Fläche von ca. 9 m² eine Badewanne, eine moderne große Dusche (120 x 80 cm), einen Waschtisch und eine Toilette. In diesem Raum ist auch die Gas-Etagenheizung untergebracht, über die die Beheizung und Warmwassererzeugung der Wohnung erfolgt.

Die Küche bietet auf einer Grundfläche von ca. 15 m² viel Platz zum Kochen und Essen mit Freunden und Familie. Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2016 ist im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung.

Komplettiert wird das Profil der Wohnung durch den überdachten, ca. 15 m² großen Balkon, der über ein breites doppelflügeliges Fenster von der Küche aus begehbar ist. Von hier genießt man eine idyllische Aussicht ins Grüne unterhalb des Trierer Petrisbergs. Von den Zimmern auf der gegenüberliegenden Seite (Schlaf- und Wohnzimmer) blickt man auf den Trierer Dom sowie die Mariensäule.

Ein Kellerraum mit einer Nutzfläche von ca. 19 m² befindet sich im Untergeschoss des Hauses und ist der Wohnung zugehörig. Ein Waschkraum für die Allgemeinheit ist ebenfalls im Keller vorhanden und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.



Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neben Badezimmer und Gäste-WC wurden auch die Küche und der zugehörige Abstellraum im Jahr 2016 neu gefliest. Gleichzeitig wurden in der gesamten Wohnung die Bodenbeläge erneuert und die Elektroinstallation überarbeitet. Die Fenster der Wohnung wurden in 2019 komplett erneuert.

Die Wohnung ist seit 2016 sehr zuverlässig an ein Paar vermietet. Die Mieteinnahmen betragen inklusive der beiden PKW-Stellplätze 14.520,- Euro p.a.

Das Wohngeld für die Wohnung beträgt 160,- Euro monatlich (inkl. lfd. Instandhaltung von rd. 30,- Euro / Monat). Die Kosten für Strom und Gas sind nicht im angegeben Wohngeld enthalten, da diese direkt mit den Versorgern abgerechnet werden und nicht mit der Hausverwaltung.

Einen Grundriss sowie weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ausstattung

- ca. 136 m² Wohnfläche
- umfassende Renovierung/Sanierung im Jahr 2016 (Fußböden, Gäste-WC, Hauptbad, Wand und Deckenbeläge)
- PVC Fenster-Erneuerung in der Wohnung 2019
- Bodenbelag in den Wohn- und Schlafbereichen: Premium-Laminatboden in Eiche-Landhaus-Format
- Bodenbelag in Küche und Bädern: graue Feinsteinzeugfliesen
- 2 Schlafzimmer
- großes Tageslicht-Bad mit Wanne, Waschtisch, Toilette und Echtglasdusche
- Tageslicht-Gästetoilette mit Waschtisch
- Einbauküche mit Geräten (BJ. 2016) im Kaufpreis enthalten
- Abstellraum in Küche integriert
- Kellerraum, ca. 19 m² Nutzfläche
- Allgemein zugänglicher Waschraum
- 2 PKW-Außenstellplätze vor dem Haus (sind für je 15.000 Euro zusammen mit der Wohnung zu erwerben; Gesamtpreis inkl. beider Stellplätze somit 490.000,- Euro)
- VAILLANT Gas-Etagenheizung, BJ. 2015

Sonstiges

Heizungsart: Etagenheizung

Baujahr: 1925

Energiekennwert: 169,6 kWh/(m²*a)

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Befuerung/Energieträger: Gas

Energie mit Warmwasser: Nein

Alle Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers beziehungsweise Dritter. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Auch weisen wir darauf hin, dass telefonische und schriftliche Auskünfte unverbindlich sind. Eine Haftung jeglicher Art wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Angebot befindet sich im qualifizierten Alleinauftrag. Bei Objektabschluss ist eine unmittelbar vom Käufer zu zahlende Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Gilbers & Baasch Vermittlungs GmbH fällig. Der Interessent erkennt



durch Kontaktaufnahme mit dem Makler und Anforderung von Unterlagen den Provisionsanspruch ausdrücklich an. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Hinweis: Aus Gründen der Vertraulichkeit von Objektdaten können wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten bearbeiten. Bitte geben Sie daher bei Ihrer Online- oder E-Mail-Anfrage Ihre Anschrift und eine Telefonnummer an, unter der wir Sie bei eventuellen Rückfragen erreichen können. Alle Informationen zum Objekt sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe der Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	18.04.2016
Gültig bis	17.04.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1925,2016
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	169,60 kWh/(m ² ·a)



Lage

Diese im Jahr 2016 vollständig renovierte Altbauwohnung befindet sich in einer der besten Wohnlagen Triers, direkt am Fuße des Petrisbergs in Trier-Ost. Der Stadtteil Trier-Ost ist sehr zentral und gleichzeitig ruhig gelegen, nur wenige Fußminuten von der Basilika und dem Zentrum entfernt.

Trier verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten mit Ganztagsbetreuung und vieles mehr liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Man kann bequem und ohne Auto das reichhaltige Freizeitangebot wie Theater, Musicals, Sportevents nutzen oder einfach nur in angenehmer Atmosphäre essen gehen.

Trier liegt im Südwesten Deutschlands an den Bundesautobahnen A1/A48. Der Einzugsbereich der Stadt erstreckt sich über die Regionen Mosel-Saar und der Westeifel und umfasst etwa eine halbe Millionen Menschen. Trier ist darüber hinaus Universitätsstadt sowie Bischofssitz. Aufgrund seiner guten geographischen Lage zwischen der Eifel im Norden und dem Hunsrück im Süd-Osten profitiert Trier, auch dank der guten Verkehrsanbindungen von der Nähe zu Luxemburg, Frankreich, Belgien sowie zum Saarland. Die Grenze zum Großherzogtum Luxemburg ist etwa 15 km entfernt. Nächst größere Städte sind Saarbrücken, etwa 80 Kilometer südöstlich, und Koblenz, etwa 100 Kilometer nordöstlich sowie die luxemburgische Hauptstadt Luxemburg nur etwa 50 Kilometer westlich von Trier.





www.gilbers-baasch.de

UNTERNEHMENSGRUPPE
GILBERS & BAASCH

Diese Altbauwohnung wurde erfolgreich verkauft



Gäste-WC



Esszimmer



Großer Balkon mit Gartenblick



Schönes Treppenhaus



Klassisches Wohnungseingangelement





Geräumiges Wohnzimmer



Schlaf- oder Arbeitszimmer



Badezimmer - Bild 1



Küche mit Balkonzugang und Abstellraum

