

Trier

# TRIER: Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten & Hinterhaus

CODICE OGGETTO: 25160007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 402,9 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 362 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

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

CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25160007                 |
| Superficie netta    | ca. 402,9 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 11                       |
| Camere da letto     | 6                        |
| Bagni               | 6                        |
| Anno di costruzione | 1902                     |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera    |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.050.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,35 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 107.00 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.06.2025                          | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25160007 - 54290 Trier**

## Una prima impressione

Dieses solide Mehrfamilienhaus mit separatem Hinterhaus vereint historischen Charakter mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen und bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Das ursprüngliche Vorderhaus wurde im Jahr 1902 errichtet und im Zuge einer umfassenden Erweiterung 1996 um ein eigenständiges Hinterhaus ergänzt. Zwischen 1999 und 2000 erfuhr das Vorderhaus eine grundlegende Sanierung, bei der Dach, Fenster, Böden, Heizungsanlage (Gas), Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die Fassade vollständig erneuert wurden. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden zudem neue Balkone errichtet. Die Investitionssumme für diese Modernisierungen belief sich auf rund 200.000?€.

Das Hinterhaus wurde im Jahr 2008 ebenfalls umfangreich saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 95?m<sup>2</sup> bietet es vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Auch hier wurden Küche, Sanitäreinrichtungen, Elektrik und Bodenbeläge modernisiert. Beide Gebäude werden über eine zentrale Gasheizung beheizt. Zudem sind moderne Wasserzähler und Mengenerfassungen installiert, was einen effizienten und transparenten Verbrauch ermöglicht.

Die Immobilie beherbergt insgesamt sechs Wohneinheiten: zwei Appartements, drei 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Sämtliche Einheiten sind aktuell vermietet, wobei die Dachgeschosswohnung ab August zur Verfügung steht – ideal für Eigennutzer oder als Gelegenheit zur Neuvermietung mit Anpassung des Mietniveaus.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie sind die ruhigen, zum Teil mit Weit- und Bergblick ausgestatteten Holz-Balkone, die eine hohe Wohnqualität bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gewölbekeller, zusätzliche Kellerräume sowie vier Stellplätze auf dem Grundstück. Diese sind bequem über die angrenzende Straße erreichbar. Der Zugang erfolgt über ein Hoftor an der Hauptstraße, das sowohl zum Vorder- als auch zum Hinterhaus führt. Alternativ besteht ein weiterer Zugang über die rückseitig angrenzende Straße, wodurch das Grundstück von beiden Seiten gut erschlossen ist.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Ein kleiner Hinweis sei erlaubt: Das Treppenhaus des Haupthauses weist altersbedingte Gebrauchsspuren auf – eine zukünftige Erneuerung würde das gepflegte Gesamtbild zusätzlich aufwerten.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und vollständig vermietete Liegenschaft mit zentraler Lage, stabilen Mieterträgen und attraktivem Entwicklungspotenzial – eine klassische Investition für langfristig orientierte Kapitalanleger.

CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier

## Dettagli dei servizi

- \* MFH mit 6 Wohneinheiten
- \* Hinterhaus: 4 Zimmer, ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 4 Stellplätze auf dem Grundstück
- \* Zentrale, gut angebundene Lage
- \* Gaszentralheizung, eingebaut im Jahr 2000
- \* Doppelverglaste Fenster
- \* Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

**CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil im Süden von Trier. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung aus und bietet sowohl eine stadtnahe als auch grüne Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und sonstige Dienstleister sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie ein nahegelegener Regionalbahnhof sorgen für eine schnelle Verbindung in die Trierer Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen – einschließlich Luxemburg und dem Saarland. Auch für Pendler mit dem Auto ist die Lage ideal, dank direktem Anschluss an die Bundesstraße mit schneller Erreichbarkeit der A1 und A602.

Dank der Nähe zur Mosel, zur Universität Trier sowie zahlreichen Grünanlagen eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Studierende.

Quelle: Internet

**CODICE OGGETTO: 25160007 - 54290 Trier**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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: 25160007 - 54290 Trier**

## 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)