

Trier

# TRIER: 3-Zimmer-Etagenwohnung mit großzügiger Terrasse

Objektnummer: 24160025



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

**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

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

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Auf einen Blick

Objektnummer	24160025	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160025 - 54294 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: 24160025 - 54294 Trier

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973 bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Der durchdachte Grundriss eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein komfortables und gut geschnittenes Zuhause legen. Der einladende Wohnbereich ist dank großer Fensterfronten herrlich hell und wird durch Holzparkett stilvoll abgerundet, was eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die Ihnen zusätzlichen Freiraum bietet – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft. Die separate Küche überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, die eine optimale Nutzung ermöglicht. Elektrische Rollläden an den Fenstern zur Straßenseite sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt der Parkettboden für ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer ist klassisch gehalten und verfügt über eine Badewanne und Dusche sowie alle notwendigen sanitären Einrichtungen. Ein separater, abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für diverse Gegenstände. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Ausstattung und Details

- \* Haus mit 8 Wohneinheiten
- \* Holzparkett in allen Wohnräumen, PVC in Küche und Diele, Fliesen im Bad
- \* Großzügiger und funktional gestalteter Grundriss
- \* Elektrische Rollläden zur Straßenseite (Küche und Wohnzimmer) für zusätzlichen Komfort und Schutz vor Sonneneinstrahlung
- \* Viel Raum für Ihre kreativen Ideen und Gestaltungen
- \* Badezimmer zugänglich vom Flur sowie vom Schlafzimmer aus
- \* Abschließbarer Kellerraum für sichere Aufbewahrung
- \* Ansprechende, große Wohnetage
- \* Ruhige Lage – Sackgasse und Waldrand
- \* Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- \* Gute Anbindung an das Zentrum, Luxemburg und in alle Richtungen

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Alles zum Standort

Trier-West liegt am linken Ufer der Mosel gegenüber der Trierer Innenstadt. Im Westen wird der Stadtteil durch die zur Eifel zählenden Moselhöhen begrenzt, auf deren Rücken sich die zum Bezirk gehörende Siedlung Markusberg befindet. Im Süden grenzt Trier-West/Pallien an den Stadtbezirk Euren, im Norden an den Stadtbezirk Biewer. Der alte Ortskern von Pallien liegt auf einem schmalen Absatz zwischen roten Sandsteinfelsen auf der einen und dem Moselufer auf der anderen Seite. Höchste Erhebung im Stadtteil ist mit 373,1 m ü. NN der Mohrenkopf. Trier-West ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil von Trier, geprägt durch eine Mischung aus historischen Industriegebäuden und modernen Wohnanlagen. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien und die Nähe zum Hauptbahnhof Trier sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile. Zudem sind die Bundesstraße B49 und die Autobahn A602 schnell zu erreichen. Quelle: Wikipedia

Objektnummer: 24160025 - 54294 Trier

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24160025 - 54294 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)