

Trier / Pfalzel

# TRIER-PFALZEL: Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage

Objektnummer: 24160024



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

**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 366 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 361 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalzel

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

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalzel

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24160024               |
| Wohnfläche   | ca. 366 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 16                     |
| Badezimmer   | 5                      |
| Baujahr      | 1975                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 598.000 EUR   |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |   |
|--------------------|---|
| Befuerung          | Öl  |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24160024 - 54293 Trier / Pfalzel

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus in Trier-Pfalzel. Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet Kapitalanlegern eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Auf ca. 366 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Mietwohnungen. Das Grundstück umfasst 361 m<sup>2</sup> und beinhaltet zwei Garagenstellplätze sowie einen gepflegten Garten zur gemeinsamen Nutzung. Die Souterrain-Wohnung (50 m<sup>2</sup>) bietet zwei helle Zimmer, eine Küche mit Abstellraum und ein modernes Badezimmer. Ein direkter Zugang zur Terrasse sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Wohnungen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss (jeweils ca. 94 m<sup>2</sup>) zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus: zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer sowie ein Esszimmer mit angrenzender Küche. Jeder Wohnung ist ein Balkon zugeordnet. Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante Wohnung mit zwei Zimmern, separater Küche und Badezimmer. Im Kellergeschoss stehen den Bewohnern ein gemeinsamer Lagerraum und eine Waschküche zur Verfügung. Die Ausstattung umfasst voll ausgestattete Küchen mit Ceran-Kochfeldern, Spülmaschinen und Kühlschränken. Die Böden bestehen aus Parkett, Fliesen und Laminat. Doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für eine ausgezeichnete Wärmedämmung. Beheizt wird das Gebäude über eine modernisierte Öl-Zentralheizung mit Flachheizkörpern. Im Jahr 2000 wurden Dach und Fassade energetisch saniert. Der gepflegte Garten steht allen Bewohnern zur Nutzung offen. Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch solide Bauweise und gut durchdachte Grundrisse. Es bietet ein hervorragendes Vermietungspotenzial in einer gefragten Wohnlage von Trier-Pfalzel. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne Fotos der Wohnungen sowie weitere Informationen zu. Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalzel

## Ausstattung und Details

- + 5 vermietete Einheiten
- + 3 Wohnungen mit ca. 94m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2 Wohnungen mit ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2 Garagenstellplätze
- + Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalzel

## Alles zum Standort

Pfalzel liegt direkt an der Mosel und bietet durch die angrenzenden Flusslandschaften attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung Pfalzels ist hervorragend. Der Stadtteil wird durch die B53, eine wichtige Verkehrsachse entlang der Mosel, erschlossen. Über diese Bundesstraße sind sowohl die Trierer Innenstadt als auch umliegende Ortschaften schnell erreichbar. Eine eigene Bahnhaltestelle, der Bahnhof Trier-Pfalzel, sorgt für eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz. Von hier aus verkehren regelmäßig Züge, die Pfalzel mit Trier Hauptbahnhof und weiteren Zielen entlang der Moselstrecke verbinden. Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es zudem mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit anderen Stadtteilen Triers und dem Umland verbinden. Die Anbindung an das Fahrradwegenetz ist ebenfalls ausgezeichnet, besonders durch den beliebten Moselradweg, der Pfalzel mit Trier und weiter moselabwärts liegenden Ortschaften verbindet. Pfalzel bietet eine ruhige Wohnlage mit einer guten Mischung aus Tradition und Moderne. Es gibt kleinere Geschäfte, Restaurants und eine Grundschule, die den Alltag vor Ort bereichern. Trotz der Nähe zur Trierer Innenstadt bewahrt der Ort seinen dörflichen Charakter, was ihn besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht. Insgesamt ist Pfalzel ein Stadtteil, der durch seine historische Bedeutung, seine naturnahe Lage und seine gute Anbindung an den Nahverkehr überzeugt.

Objektnummer: 24160024 - 54293 Trier / Pfalz

## Sonstige Angaben

**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: 24160024 - 54293 Trier / Pfalzel

## 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)