

## Erdgeschosswohnung in Trier

**Schöne vermietete Wohnung in der Nähe der Innenstadt - unmittelbar am Stadion**



**Objekt-Nr. ETWGBZ104**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **190.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54292 Trier  
Rheinland-Pfalz

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1973                 |
| Zimmer        | 2,00                 |
| Wohnfläche    | 65,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Strom                |
| Übernahme     | nach Absprache       |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Zustand      | gepflegt      |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Heizung      | Etagenheizung |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gut aufgeteilte vermietete Wohnung in Trier Nähe Stadion.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eine gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Die Wohnung besteht aus dem geräumigen Wohnraum mit integrierten Essplatz/Büro sowie der anschließenden halboffenen Küche (inklusive Einbauküche). Das geräumige Schlafzimmer, die Diele sowie das Badezimmer mit Fenster vervollständigen das Angebot.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung wird durch mehrere elektronische Infrarotheizungen beheizt.

Der Mieter schließt direkte Versorgungsverträge für Wasser und Strom mit den jeweiligen Versorgern ab, die Kosten hierfür sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten.

Die Wohnfläche beträgt 65m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde ab dem 01.02.2022 neu vermietet. Die derzeitige Miete beträgt monatlich 650 EUR + Nebenkostenvorauszahlung-entsprechend jährlich 7.800 EUR + Nebenkosten

## Ausstattung

Gut aufgeteilte Wohnung in Trier, in der Nähe der Innenstadt - unmittelbar am Stadion.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Die Wohnung besteht aus dem geräumigen Wohnraum mit integrierten Essplatz/Büro sowie der anschließenden halboffenen Küche (inklusive Einbauküche). Das geräumige Schlafzimmer, die Diele sowie das Badezimmer mit Fenster vervollständigen das Angebot.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung wird durch mehrere elektronische Infrarotheizungen beheizt.

Der Mieter schließt direkte Versorgungsverträge für Wasser und Strom mit den jeweiligen Versorgern ab, die Kosten hierfür sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten.

Die Wohnfläche beträgt 65m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand . Sie wurde ab dem 01.02.2022 neu vermietet. Der aktuelle Mietpreis beträgt monatlich 650 EUR + Nebenkosten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Die Zinsen können z.B. auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Hierdurch können sich Ihre monatlichen Raten nicht verändern. Sonderzahlungen sind möglich!

Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten.

Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/wohnen/selbstnutzung.html>. Hier sind Darlehen mit einer Zinsbindung von 35 Jahren zu günstigen Zinsen sowie ein Tilgungszuschuß möglich

Lassen Sie sich beraten !

weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 3,57 % % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier, Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: [Info@scherrf-immobilien.de](mailto:Info@scherrf-immobilien.de)

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können ( per Post oder Email ).

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

## Lage

Die Wohnung liegt in Trier, in der Nähe der Paulinstraße - unmittelbar am Stadion. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B. Rewe, Aldi befinden sich in direkter Nähe. Ebenso in direkter Nähe befinden sich die Paulin-Apotheke, ein Lotto Laden, welcher auch als Poststelle fungiert, der Gemüse- bzw. Obsthändler IDIL, Bäckereien, Fleischerei , das Eiscafe Sportnahrung , mehrere Friseurläden sowie mehrere Pizzerien (Pizza Town & Mundfein Pizzawerkstatt) und ein Sushi-Restaurant (Ms. Lian).

In wenigen Minuten erreichen Sie auch die Trierer Innenstadt, welche Sehenswürdigkeiten wie die Basilika, die Porta Nigra, das Amphitheater, die Viehmarktthermen und die Kaiserthermen sowie verschiedene Restaurants, Bars und Gaststätten bietet.

Eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gegeben.

Ebenso befinden sich in Nähe eine Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs nach Luxemburg.

Der Anschluss an die umliegenden Autobahnen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die kurze Entfernung zur Mosel lädt im Sommer zu herrlichen Rad-, Spazier- und Wanderausflügen ein.

## **Courtage**

3,57 % incl. MwSt

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf  | 150,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Wohnen 1



# Exposé - Galerie



Wohnen 3



Wohnen 2



# Exposé - Galerie



Küche



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen2



# Exposé - Galerie



Bad 1