

Mehrfamilienhaus in Trier

Trier-OB - Wunderschönes 3 Familienhaus in begehrter Lage



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **KM00061**
Mehrfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Karsten Motz
Telefon: 0176 68480799

54295 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1908	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	444,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	186,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 30.06.2020
- gültig bis: 30.06.2030
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 127 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1908

Dieses gepflegte 3-Familienhaus, mit seinem außergewöhnlich schönen Grundstück zum Schloßpark hin gelegen, befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage im schönen, familienfreundlichen Stadtteil Kürenz. Das Objekt verfügt insgesamt über drei Wohneinheiten (EG, OG und DG). Der schöne Gartenbereich macht die Immobilie einmalig. Die Wohnung im 2.OG erstreckt sich auf 2 Etagen mit einem modernen Dachgeschoßausbau.

Die Wohnungen wurden nach und nach renoviert bzw. saniert und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die Räume sind hell und modern geschnitten.

2016 erhielt das Haus im Rahmen von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls einen Wärmeschutz durch Innendämmung.

Alle 3 Wohnungen verfügen über Einbauküchen die ebenfalls Bestandteil des Kaufes sind.

Das Gebäude bietet eine vermietbare Wohnfläche von ca. 186 m² auf einem Grundstück von ca. 444 m². Zudem gehört eine Doppelgarage zum Haus.

Der Bodenbelag der Wohneinheiten variiert zwischen Fliesen, Vinyl und Parkett.

Es wird mit einer Gas-Heizung beheizt.

Das vollvermietete Objekt ist ein ideales Investment für Investoren, die eine lukrative Rendite auf ihre Immobilienanlage erzielen wollen, in einer wertstabilen Lage.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- 2 Zimmer
- geräumige Küche mit EBK
- Abstellkammer

- Tageslichtbad mit Dusche
- Terrasse in Südausrichtung

1. Obergeschoss:

- 2 Zimmer
- geräumige Küche mit EBK
- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon in Südausrichtung

Dachgeschoss:

- 3 Zimmer
- Küche mit EBK
- Tageslichtbad mit Dusche

KG:

- Waschküche
- Kellerräume
- Gas-Zentral-Heizung

Außenanlage:

- 2 Garagen
- großer Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil: +49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Das Mehrfamilienhaus steht in der Domänenstraße im Trierer Stadtteil Alt-Kürenz. Kürenz grenzt an die Innenstadt und den Alleenring und zählt nicht zuletzt dadurch zu einem der bevorzugten Stadtviertel Triers.

In unmittelbarer, fußläufiger Entfernung gibt es Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte und sonstige Geschäfte. Das "Alleencenter" im Hauptbahnhof ist nur ca. 850 m entfernt.

Die Trierer Fußgängerzone mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar (Hauptmarkt ca. 1800 m).

Dort findet sich alles was Trier zu bieten hat. Geschäfte aller Art , Restaurants, Kneipen, Theater und Kinos, div. Kultur- und Freizeit-Einrichtungen und natürlich die Sehenswürdigkeiten Triers.

Busverbindungen im Minutentakt sorgen für ein unkompliziertes Erreichen aller Stadtteile und selbst per Pedes oder per Rad sind die wichtigsten Zeile zu erreichen.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

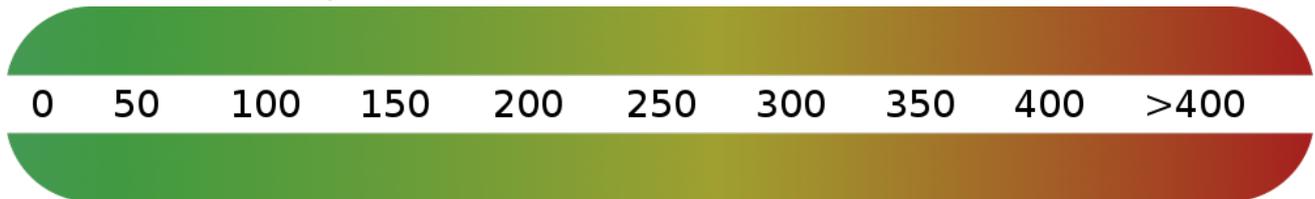
Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



EG WZ 1

Exposé - Galerie



Außen 2



Außen 6



EG WZ 2

Exposé - Galerie



EG Eingang 1



EG Bad 1

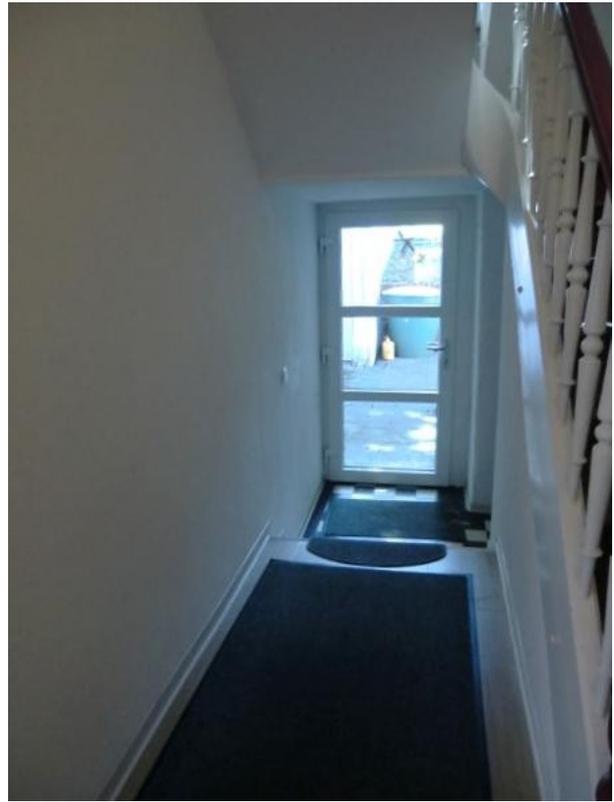


EG Kü 2

Exposé - Galerie



EG Bad 2



Gartentür 1

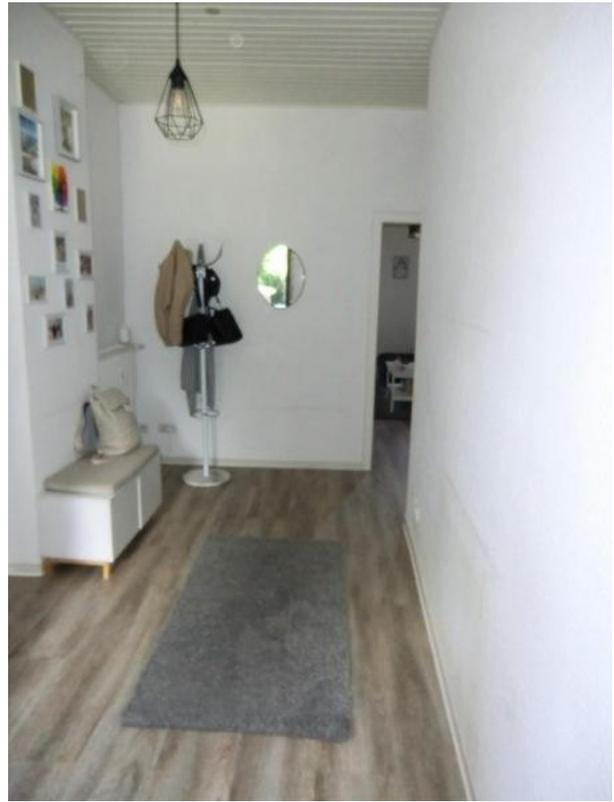


EG Kü 3

Exposé - Galerie



Treppenhaus 2



1.OG Diele 1

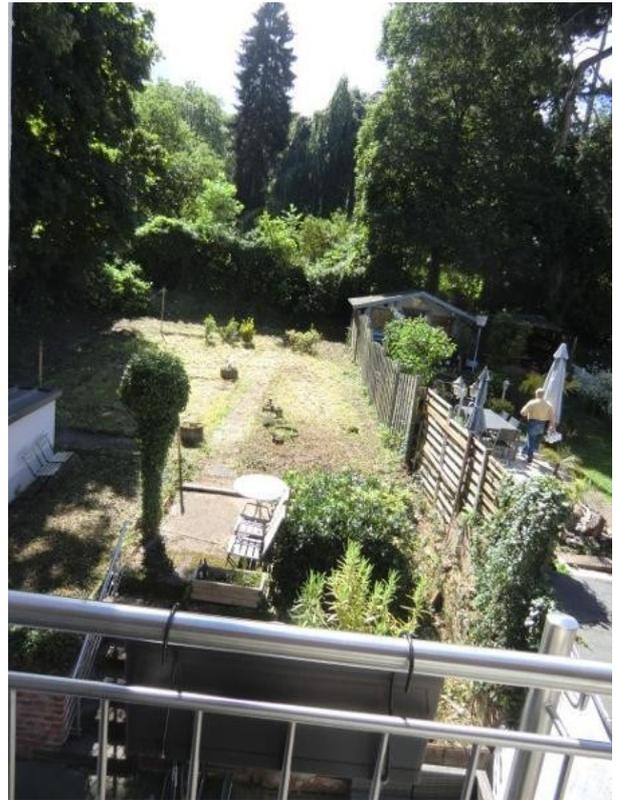


EG SZ 2

Exposé - Galerie



1.OG Balkon 2



1.OG Balkon 3

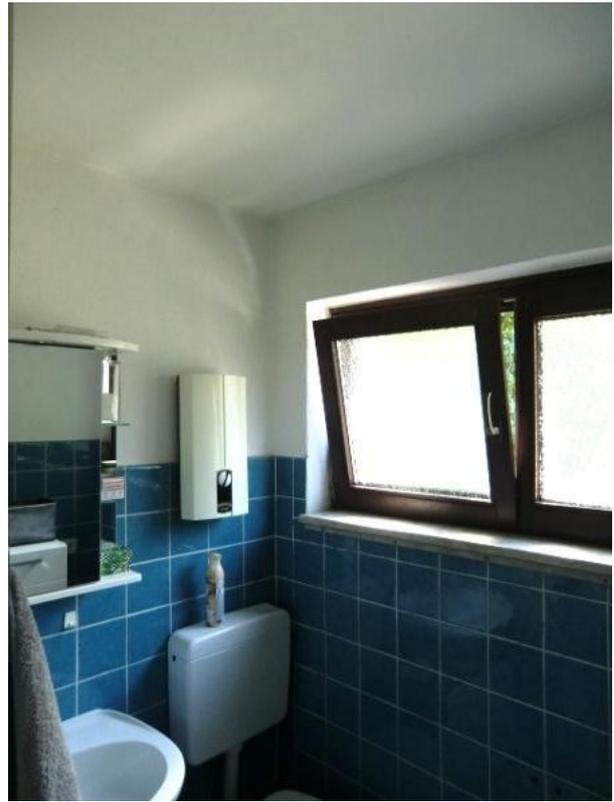


Terrasse 3

Exposé - Galerie



1.OG Bad 1



1.OG Bad 3



1.OG WZ 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus 3



DG Diele



1.OG Küche 1

Exposé - Galerie



DG WZ 1



DG Küche



1.OG SZ 1

Exposé - Galerie



DG SZ 1



DG Stiege 1



Keller 3

Exposé - Galerie



DG OG 1



Obergeschoß



Stromverteilung 1

Exposé - Galerie



DG Bad 1



Garagen 2



Waschküche 2

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

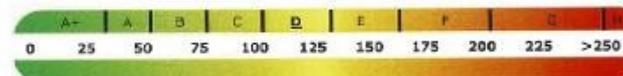
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: RP-2020-CC3248111

3

Energieverbrauch

Energieverbrauch dieses Gebäudes
127 kWh/(m²·a)



139,7 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

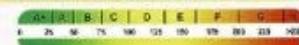
Energieverbrauch dieses Gebäudes

127 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieerzeuger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.04.2017	31.03.2018	Erdgas	1,10	23.307	4.454	18.843	1,11
01.04.2018	31.03.2019	Erdgas	1,10	24.367	4.454	19.903	1,20
01.04.2019	31.03.2020	Erdgas	1,10	25.542	4.454	21.178	1,21

Vergleichswerte Endenergie



Erdgasheizung (D)
MFI, Nachbau
EPA, Nachbau
EPA, Ersatzbau
GfK, Nachbau
Dachheizung
Wärmepumpenheizung
MFI, Ersatzbau
MFI, Ersatzbau
EPA, Ersatzbau
EPA, Ersatzbau
EPA, Ersatzbau

Die modifizierte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemasse (kg) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 3 des Energieausweises

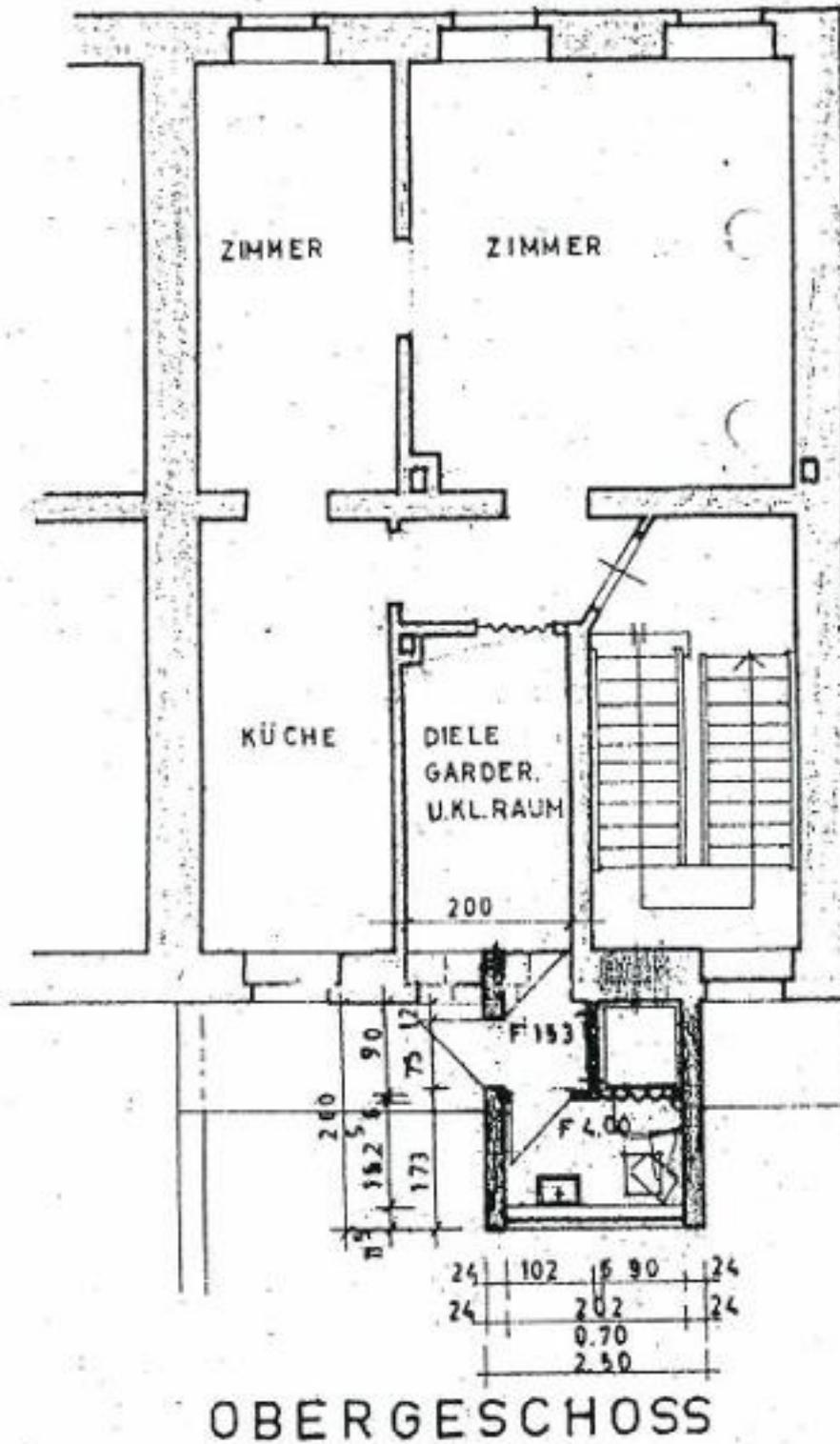
² nachfolgende Werte sind unter Berücksichtigung der Klimazonen nach EN 15601 zu verstehen

³ siehe Fußnote 2 auf Seite 3 des Energieausweises

⁴ EPA: Energieeffiziente, Passiv: Passivhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss