

**54292 Trier**

gesucht,gefunden,gekauft -gut geschnittene Dachgeschosswohnung  
in ruhiger Seitenstr. im Stadtzentrum von Trier



Kaufpreis

**210.000 €**

Wohnfläche

**55 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

**Ihr Ansprechpartner**

**von Schlapp Immobilien,  
Nadia Schlapp**

Gudrun Steffes

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 55 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Hausgeld                | 246 €                                    |
| Kaufpreis               | 210.000 €                                |
| Aussen-Courtage         | 3,57% des Kaufpreises<br>INKL. 19% MwSt. |
| provisionspflichtig     | ja                                       |
| Provision mit mit MwSt. | true                                     |

### Energieausweis

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Art                       | Verbrauch  |
| Baujahr (Haus)            | 1984       |
| Wertklasse                | C          |
| gültig bis                | 06-2028    |
| Ausstelldatum             | 2018-06-07 |
| mit Warmwasser            | ja         |
| Energieverbrauchskennwert | 109        |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1984     |
| Zustand | gepflegt |

### Ausstattung

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Bad                    |                       |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett    |
| Küche                  | Einbauküche           |
| Rolladen               | ja                    |
| Befeuerung             | Gas                   |
| Abstellraum            | ja                    |
| Heizungsart            | Zentralheizung        |
| Kabel / Sat-TV         | ja                    |
| Gartennutzung          | ja                    |
| Stellplatzart          | Tief-Garage           |
| Breitbandzugang        | Glasfaser<br>100000.0 |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDA<br>RD          |

### Objekt-Titel

gesucht,gefunden,gekauft -gut geschnittene Dachgeschosswohnung in ruhiger  
Seitenstr. im Stadtzentrum von Trier

### Lage-Beschreibung

Ausrichtung Balkon /  
Online-ID:  
VZFXLKTY

Objekt-Nr.:  
HS000416



**immostar.de**

...suchen, finden, einziehen.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich angenehm ruhigen Lagen im Zentrum von Trier. Nur wenige Schritte außerhalb des Alleenrings, in Richtung Trier-Nord, eröffnet sich ein Wohnumfeld, das urbanen Komfort, historische Nähe und eine außergewöhnliche Lebensqualität vereint. Die weltberühmte Porta Nigra liegt nur rund 300 Meter entfernt – ein Privileg, das nur wenige Adressen für sich beanspruchen können.

Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das den Alltag mühelos macht: Ein Supermarkt, Metzger, Bäcker, ein Blumenladen, eine hervorragende Eisdiele sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, medizinische Dienstleister und soziale Einrichtungen liegen ebenfalls im direkten Radius von etwa 300 Metern. Die ÖPNV-Haltestelle in rund 200 Metern sorgt für eine schnelle und bequeme Anbindung in alle Stadtteile.

Die pulsierende Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten: Der Hauptmarkt mit seiner großen Fußgängerzone, exklusiven Geschäften und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur etwa 500 Meter entfernt. Gleichzeitig bietet die Umgebung wohlthuende Rückzugsorte – die Moselauen und der Palastgarten mit ihren gepflegten Grünanlagen sind nach einem kurzen Spaziergang erreicht und laden zu entspannten Momenten im Grünen ein.

Gastronomie, Cafés, gemütliche Kneipen, kulturelle Veranstaltungen, Theater und Kino – alles liegt in unmittelbarer Nähe. Ebenso das Fußballstadion, das Freibad und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Und wenn Sie Ihr Fahrzeug aus der Tiefgarage holen, sind Sie in nur wenigen Minuten am Stadtrand. Die A602 liegt etwa 2 km entfernt, der Hauptbahnhof ist in 650 Metern erreichbar, und der Flughafen Luxemburg ist mit rund 39 km angenehm nah.

Diese Lage ist ein seltenes Zusammenspiel aus urbaner Eleganz, historischer Nähe und moderner Lebensqualität – ein Standort, der alle Bedürfnisse erfüllt und zugleich das Besondere bietet.

Herzlich willkommen in Trier.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Das Gebäude präsentiert sich in modernisiertem, gepflegtem und technisch zeitgemäßem Zustand. Elektro- und Wasserinstallation sowie die effiziente Gas-Zentralheizung werden regelmäßig gewartet; der Endenergiebedarf von ca. 109 kWh bestätigt die solide energetische Qualität. Treppenhaus, Kellerräume, Waschraum und die großzügige Tiefgarage wirken entsprechend hochwertig.

Die Wohnung im 4. OG bietet doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Holzinventüren, PVC-, Parkett- und Fliesenböden sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Breitbandkabel sorgt für schnelles Internet und Kabel-TV.

Hinweis:

Nach Auszug der Mieterin sollte die Wohnung renoviert werden, um ihr volles Potenzial auszuschöpfen.

Wohnflächen kompakt

Wohnzimmer: 19,30 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 13,60 m<sup>2</sup>

Küche: 7,50 m<sup>2</sup>

Bad: 6,30 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,00 m<sup>2</sup>

Flur/Diele: 5,30 m<sup>2</sup>

Balkon: 2,20 m<sup>2</sup>

Keller: Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum runden das Angebot ab.

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 07.06.2018
- gültig bis: 07.06.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 109 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1984

-----

In einer der begehrtesten Lagen Triers – nur wenige Schritte vom Alleenring und der geschichtsträchtigen Porta Nigra entfernt – erwartet Sie eine Stadtwohnung, die Ruhe, Licht und urbanen Lebensstil auf besondere Weise vereint.

Die im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 gelegene 2-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch ihre klare Raumstruktur, ihre Helligkeit und ein Ambiente, das sofort Wohlgefühl vermittelt.

Bereits beim Betreten öffnet sich eine einladende Diele, von der aus sich alle Räume harmonisch erschließen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, an dem man den Blick über die Dächer schweifen lassen und den Tag entspannt ausklingen kann. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich und verbindet Funktionalität mit Wohnlichkeit.

Das Schlafzimmer liegt zur ruhigen Gartenseite und schafft einen Rückzugsort, der durch seine angenehme Atmosphäre überzeugt. Das großzügige Tageslichtbad mit Fenster unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung und bietet Komfort auf zeitgemäßem Niveau. Ein praktischer Abstellraum sowie ein eigener Kellerraum ergänzen das Raumangebot.

Auf der Rückseite des Hauses lädt eine gepflegte Hoffläche mit angrenzendem Grünbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung ein – ein seltener Bonus in zentraler Innenstadtlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Tiefgarage mit ferngesteuertem Rolltor, in der ein eigener Stellplatz für Ihr Fahrzeug reserviert ist.

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: zentrale Lage und wohltuende Ruhe, urbanes Flair und behagliches Wohnen. Ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Licht und Lage legen.

## sonstige Angaben

---

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:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil: +49 (0)177 – 21 92 166

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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.

## Impressionen











