

## Mehrfamilienhaus in Trier

**Trier Kürenz - Voll vermietetes MFH mit  
7 Wohneinheiten u. Ausbaupotential**



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



Objekt-Nr. HS000344

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

54295 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Zimmer	14,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	353,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 02.05.2018
- gültig bis: 02.05.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 103,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1996

-----

Bei diesem zum Verkauf stehenden Reihenmittelhaus handelt es sich um ein aus ursprünglich drei Häusern auf zwei getrennten Parzellen bestehendes Anwesen, das 1996 kernsaniert und zu einem Wohnkomplex zusammengefügt wurde.

Es bietet heute auf 462 qm Grundstücksfläche insgesamt 7 Wohneinheiten mit rd. 353 qm Wohnfläche, sowie einen zusätzlichen - derzeit als Werkstatt genutzten, ca. 70 qm großen Raum, der problemlos zu einer weiteren Wohneinheit umgenutzt werden kann

Ein auf der Rückseite gelegener und zum Anwesen gehörender Garten, bietet zusätzlichen Platz für Erweiterungen oder PKW Stellflächen. Dieser Bereich ist über eine Durchfahrt im Gebäude von der Ortsstraße aus erreichbar.

Hier befinden sich auch Unterstände für Fahrräder oder Mülltonnen und der große Rest des Gartens dient als Freizeitfläche für die Mieter.

In der Durchfahrt zwischen den beiden Gebäudeteilen liegen auch die Eingänge zu den Wohnungen.

In dem zweigeschossigen Gebäude liegen auf der rechten Seite 3 Wohneinheiten, auf der linken Seite weitere 4 ( die größere davon mit eigener Terrasse ) sowie die Werkstatt.

Die durchschnittliche Größe der Zweizimmer Wohnungen liegt bei ca. 50 qm und besteht aus Wohn-Essbereich, Schlafzimmer und Bad.

Die Wohnungen sowie das gesamte Gebäude machen einen gepflegten Eindruck, wurden regelmäßig renoviert und es gibt somit auch keinen Sanierungsstau.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und teils von langjährigen Mietern bewohnt.

## Ausstattung

Das beidseitig angebaute Gebäude wurde 1996 in Massivbauweise errichtet. Auf beiden Seiten der Hofeinfahrt befinden sich jeweils drei Wohnungen, eine weitere befindet sich hinter dem linken Gebäudeteil über der sog. Werkstatt

Diese wird nicht mehr genutzt wird und dient derzeit als Lagerraum. Sie kann zu einer weiteren Wohnung aus- bzw. umgebaut werden.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind gedämmt- ebenso wie die Dachgeschossdecke, das Satteldach wurde mit Kunstschiefer gedeckt und ist nicht zusätzlich gedämmt.

Durch diese Maßnahmen liegt der Endenergieverbrauch bei 103,9 kWh liegt und das Haus gilt als energetisch gut modernisiert.

Hierzu tragen auch doppelverglaste und mit Schall- und Wärmeschutzglas ausgestattete Kunststofffenster bei.

Die Elektro- und Wasserinstallation ist auf dem neusten Stand, die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht demzufolge in technischer und baulicher Hinsicht dem heutigen Standard.

Die 1996 eingebaute und 2004 erneuerte Gas Zentralheizung wird regelmäßig gewartet und wurde 2022 nochmals überholt.

Schnelles Internet und Kabelfernsehen sind ebenso selbstverständlich, Rollläden bzw. Plissees vor allen Fenstern bieten Schutz vor neugierigen Blicken.

Die Außen- und Innentüren in den Wohnungen sind ebenfalls aus Kunststoff . Die Wände der Wohnungen sind einfach tapeziert und gestrichen, die Böden mit Fliesen bzw. Laminat ausgelegt.

Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Wohnraum und ein Schlafzimmer, Duschbad mit Handwaschbecken und Toilette. sowie eine Einbauküche.

Die größte der Wohnungen zusätzlich über eine eigene Terrasse.

Getrennte Strom- bzw. Wasser - und Gaszähler gewährleisten eine korrekte NK Abrechnung der einzelnen Wohnungen.

Über PKW Stellplätze verfügt das Anwesen nicht, doch könnten diese im Gartenbereich angelegt werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, 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:

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.

## **Lage**

Das Mehrfamilienhaus steht in der Domänenstraße im Trierer Stadtteil Alt-Kürenz ,die den Osten der Stadt mit dem Avelsbacher Tal, dem Petrisberg mit seinen neuen Stadtteilen, sowie dem Universitätsgelände verbindet.

In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto den Campus der Univeristät, das Einkaufszentrum in Tarforst oder die Discounter auf dem Petrisberg.

Ein Teil des Petrisbergs wurde zudem seit der Bundesgartenschau zu einem hochwertigen Naherholungsgebiet umgewandelt und ist per Bus oder Rad schnell erreicht.

Kürenz grenzt - nur getrennt durch die Bahntrasse- an die Innenstadt und den Alleenring ,und gilt nicht zuletzt dadurch zu einem der bevorzugten Stadtviertel Triers.

In unmittelbarer, fußläufiger Entfernung gibt es Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmarkt und sonstige Geschäfte, wie z.B. im Hauptbahnhof mit dem Einkaufszentrum "Alleecenter", das nur ca. 850 entfernt ist.

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

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.

Auch mit dem Auto gelangt man über den Alleenring zügig in alle Richtungen, so z.B. die Autobahn Trier - Koblenz, Trier - Kaiserslautern oder Trier - Luxemburg in nur wenige Minuten.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



KB6 Rückseite Anbau

# Exposé - Galerie



KB3 Vorderseite m. Hofzufahrt

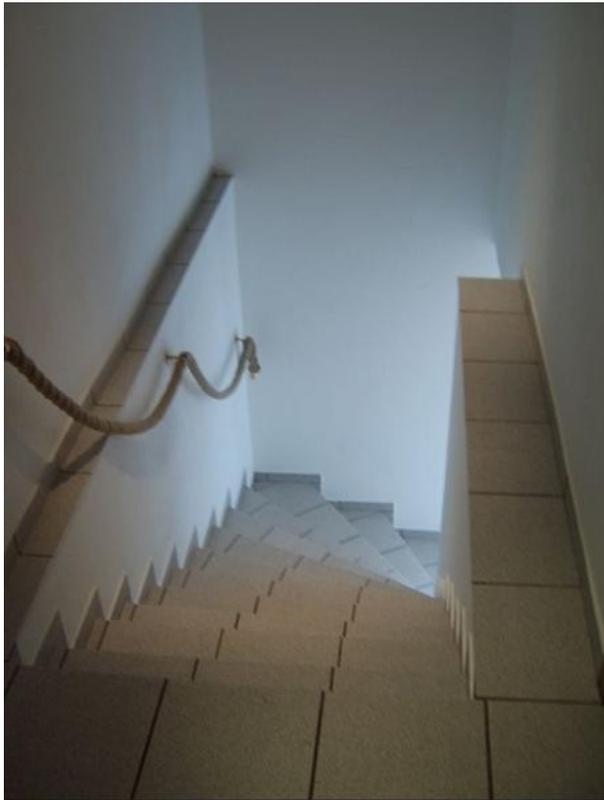


KB5 Rückseite



KB7 Garten

# Exposé - Galerie



KB20 Anbau OG Aufgang



KB23 Anbau OG Bad



KB8 Garten

# Exposé - Galerie



KB24 Anbau OG Küchenzeile



KB30 Whg. 1 EG rechts Bad



KB9 Unterstände-Hof

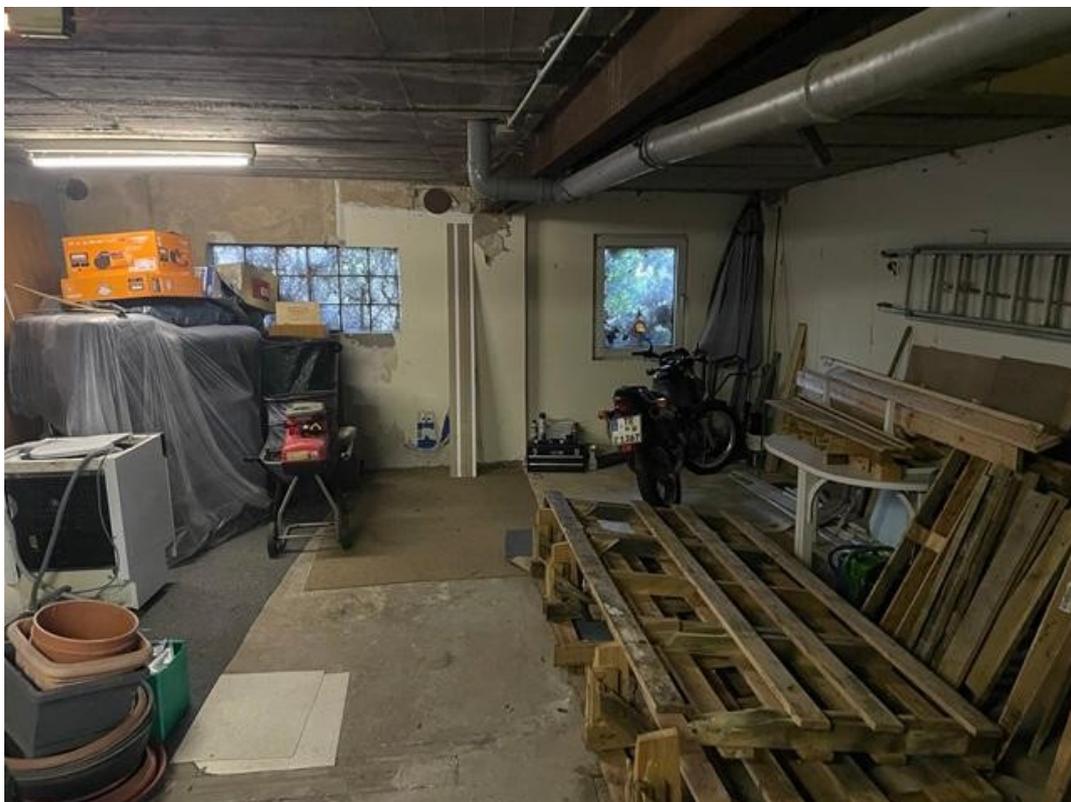
# Exposé - Galerie



KB31 Whg.1 EG rechts Kochberei



KB31-1 Whg.1 EG rechts Kochber



KB10 Anbau EG Werkstatt

# Exposé - Galerie



KB32 Whg.1 EG rechts Schlafrau



KB38 Whg. 2 OG rechts Bad



KB11 Anbau EG Werkstatt

# Exposé - Galerie



KB40 Whg. 3 DG rechts Wohnraum



KB41 Whg.3 DG rechts Bad



KB11-1 Anbau EG Werkstatt

# Exposé - Galerie



KB42 Whg. 3 DG rechts Schlafr



KB45 Whg. 3 DG rechts Mansarde



KB12-1 Anbau EG Werkstatt

# Exposé - Galerie



KB12-2 Anbau EG Werkstatt



KB21 Anbau OG Wohnraum

# Exposé - Galerie



KB22 Anbau OG Wohnrum m. Terra



KB25 Anbau OG Terrasse

# Exposé - Galerie



KB35 Whg. 2 OG rechts Wohnraum



KB36 Whg. 2 OG rechts Wohn-Ess

# Exposé - Galerie



KB37 Whg.2 OG Küchenzeile



KB43 Whg.3 DG rechts Küche

# Exposé - Galerie



KB44 Whg. 3 DG rechts Wohn-Ess



KB50 Whg. 4 EG links Wohnraum

# Exposé - Galerie



KB51 Whg. 4 EG links Küche



KB55 Whg.5 OG links Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



KB55-1 Whg. 5 OG links Wohnrau



KB52 Whg. 4 EG links Bad