

## TRIER - SÜD - stilvolle 5 Zimmer Altbauwohnung in Toplage mit großer Dachterrasse



### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.490,- €
Warmmiete	1.860,- €
Nebenkosten	370,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	2.980,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	1904
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	reserviert
Verfügbar ab	sofort

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	11.12.2027
Energieverbrauchskennwert	156kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.12.2017
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja

## Objektbeschreibung

- Kaltmiete: 1.490,00 Euro
- + Nebenkosten: 370,00 Euro inkl. Heizkosten
- Warmmiete: 1.860,00 Euro
- Kaution: 2.980,00 Euro
- frei sofort
- Haustiere sind nicht erlaubt.

Diese wunderschöne 5 Zimmer Altbauwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus in Trier Süd.

Sie liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über ca. 127,11 qm reine Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer.

Zusätzlich bietet Ihnen die Wohnung einen Balkon ca. 7qm mit Wendeltreppe zur großen Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Hier können Sie den Sommer ungestört genießen.

Über den Dielenbereich der Wohnung gelangen Sie in das große Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Ethanol-Kamin, und zwei großen Flügeltüren die zum Esszimmer hin geöffnet werden können. Dadurch ergibt sich ein sehr großzügiges Ambiente, das zum verweilen einlädt. Weiter kommen Sie in die Küche die mit einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche versehen ist. Zusätzlich verfügt die Wohnung noch über einen Abstell- und Vorratsraum.

Vom 2. Flur mit Garderobe erreichen Sie den Schlaftrakt. Hier befindet sich ein Tageslichtbad welches mit einer Wanne und Dusche ausgestattet ist. Sowie einem Arbeits- oder Gästezimmer inkl. Einbauschränk, einem Kinderzimmer und dem Elternzimmer mit maßgeschneidertem großflächigem Einbauschränk. Vom Elternzimmer haben Sie Zugang zum Balkon. Von hier führt Sie eine Wendeltreppe zum Highlight der Wohnung, einer ca. 40qm

großen Dachterrasse.

Ein eigener Kellerraum komplettiert diese besondere Wohnung. Genaue Aufteilung finden Sie unter der Rubrik: Ausstattung.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GbR gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit des Objektes beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GbR daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

sehr gute ruhige Wohnlage in Trier-Süd

Trier liegt in der Mitte einer Talweitung des mittleren Moseltals mit dem Hauptteil am rechten Ufer des Flusses. Bewaldete und zum Teil mit Weinbergen besetzte Hänge steigen zu den Hochflächen des Hunsrücks im Südosten und der Eifel im Nordwesten an. Die Grenze zum Großherzogtum Luxemburg ist etwa 15 km (Wasserbillig) entfernt. Nächstgrößere Städte sind Saarbrücken, etwa 80 Kilometer südöstlich, und Koblenz, etwa 100 Kilometer nordöstlich, sowie die luxemburgische Hauptstadt Luxemburg etwa 50 Kilometer westlich von Trier. Aufgrund des überwiegend ländlichen Umlands hat Trier ein für seine Größe relativ großes Einzugsgebiet, welches sich aus großen Teilen von Mosel, Saar, Eifel und Hunsrück zusammensetzt.

Infrastruktur: Vor Ort finden Sie eine perfekte Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten Supermärkte, Ärzte, Krankenhäuser, Freizeit und Sportmöglichkeiten etc.

Weitere Infos hier: [www.trier.de](http://www.trier.de)

## Ausstattung

# 2. Obergeschoss:

- Eingang
- Diele / Flur
- Wohnzimmer mit Ethanol-Kamin - kann durch eine große Flügeltür zum Esszimmer hin geöffnet werden
- Esszimmer
- Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Abstellraum
- weiterer Flur mit Garderobe
- Tageslichtbad mit Wanne + Dusche
- Arbeits- oder Gästezimmer inkl. Einbauschränk
- Kinderzimmer
- Elternzimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk und Zugang zum Balkon
- eigener Kellerraum

# Außenbereich:

- Balkon mit Wendeltreppe zur großen Dachterrasse
- Dachterrasse

## Ansprechpartner

Christian Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14 Nordallee  
54292 Trier

Durchwahl  
Fax  
E-Mail  
Webseite

+49 651 86349  
+49 651 56145290  
[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)  
<http://www.engel-immobilien-trier.de>





