

## TRIER - Euren / Gewerbegebiet - Gewerbeimmobilie ideal für Büro + Praxen



### Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 %, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Gesamtfläche	450 m <sup>2</sup>
Bürofläche	450 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	627 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	22
Zustand	gepflegt
Baujahr	1950
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Ausstattung

Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Breitband Art	DSL

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein bisher gewerblich genutztes Gebäude gelegen im Pi-Park / Gewerbegebiet Trier-Euren.

Die Größe und Lage eignet sich für Büro- oder Praxisflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup>. In Verbindung mit einem Gewerbebetrieb ist auch eine Teilnutzung zu eigenen Wohnzwecken denkbar. Es ist somit Arbeiten und Wohnen unter einem Dach möglich.

Je nach Nutzung ist eine Grundsanierung erforderlich.

Die Möglichkeit für Außenwerbung muss mit den Behörden abgesprochen werden. Die allgemeine Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Detaillierte Aufteilung siehe Rubrik: Ausstattung

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

## Lage

im Gewerbegebiet Trier-Euren

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. / direkte Autobahnanbindung, Bahnanbindung, gute Busverbindungen

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

## Ausstattung

Kellergeschoss:

- teilunterkellert

Erdgeschoss:

- 2 Eingänge - der Bereich ist teilbar

- 7 Zimmer

- 1 Bad ( vorbereitet )

Obergeschoss:

- 8 Zimmer

- 1 Bad ( vorbereitet )

Dachgeschoss:

- 7 Zimmer

Außenbereich:

- 6 Stellplätze vorhanden

- Stellplatzanlage ist erweiterbar

## Sonstiges

\*Energieeinsparverordnung - Energieausweis gem. EnEV 2014 § 16 a - Verbrauchsausweis - Energieträger: Gas - Endenergieverbrauch: 250,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)

\*weitere Daten zur Immobilie - gute Lage im Gewerbegebiet Trier-Euren - ca. 450 m<sup>2</sup> / 22 Zimmer - EG - 2

Eingänge ( auch teilbar ) - ideal für Büro und Praxen - Teilnutzung zu eigenen Wohnzwecken ist denkbar - gute Verkehrsanbindung

## Ihr Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Telefon Durchwahl

+49 651 86 349

Fax

+49 651 56145290

E-Mail

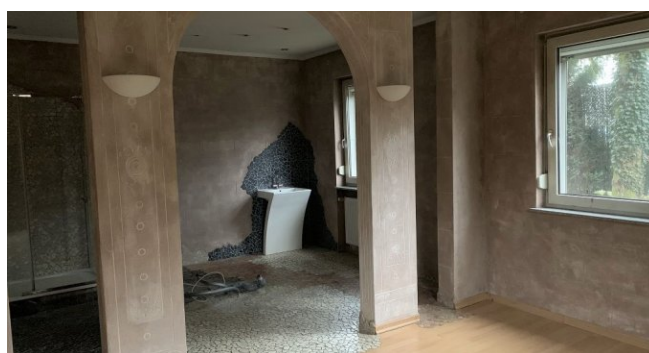
[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)

Webseite

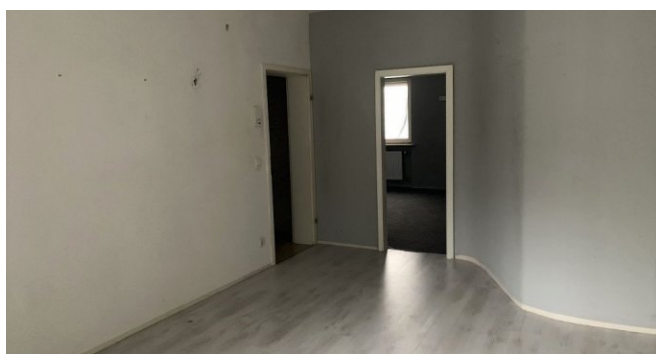
<http://www.engel-immobilien-trier.de>



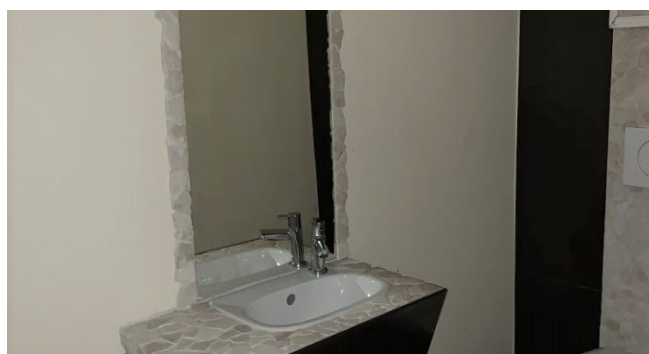
Raum



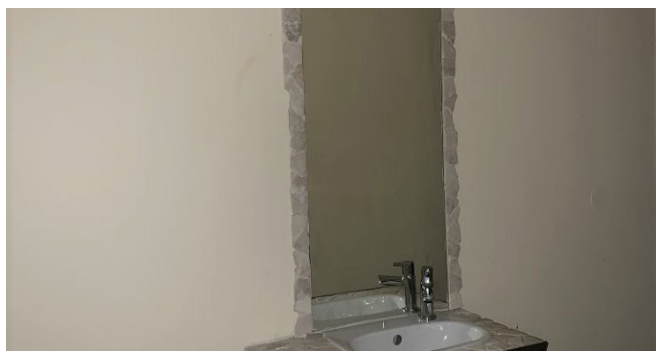
Raum



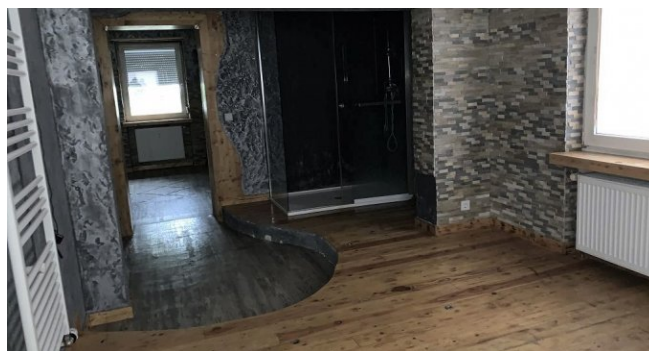
Raum



Bad



Bad



Raum





Raum



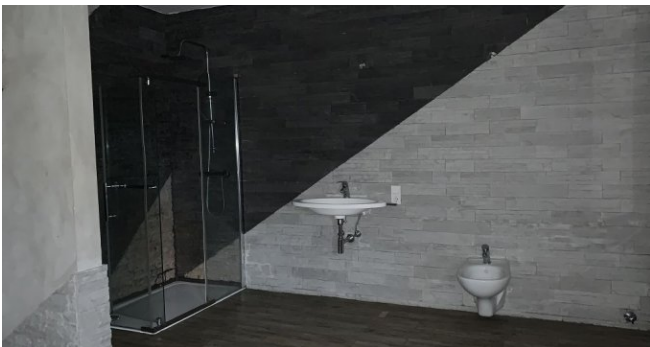
Raum



Raum



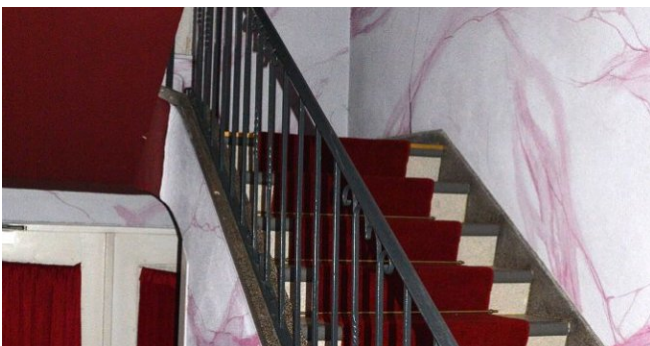
Bad



Bad



Flur



Treppe



Heizung