



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Seltene Kaufgelegenheit! Umfassend modernisierte Jugendstil-Villa mit 5 Apartments in TRIER SÜD



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 54290 Trier

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 183 m²

Grundstücksfläche (ca.): 126 m²

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis Baujahr: 1910

Kaufpreis
€ 990.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Haus
> Trier
> 8 Zimmer

> 183 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 493



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	54290 Trier, Homerstraße 10
Baujahr	1910
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	183 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	126 m ²
Kaufpreis	990.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	1910
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In ausgezeichnetener Lage von Trier-Süd präsentiert sich diese außergewöhnliche Jugendstilvilla aus dem Jahr 1910 als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Konzepte wie „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“. In der begehrten Homerstraße gelegen, fügt sich die stilvolle Immobilie harmonisch in das hochwertige historische Umfeld ein und verbindet eindrucksvoll den Charme der Jahrhundertwende mit modernster Gebäudetechnik und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Villa wurde in den vergangenen zwei Jahren umfassend und mit hoher Sorgfalt durch Fachfirmen saniert. Dabei entstanden insgesamt fünf getrennte Apartments mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – zur Vermietung, teilweisen Eigennutzung oder als repräsentativer Lebensmittelpunkt mit zusätzlicher Arbeits- oder Gästefläche.

Das Objekt befindet sich sowohl baulich als auch energetisch in einem hervorragenden Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter

anderem die gesamte Elektrik, die Fenster, die Dacheindeckung, das Dachgeschoss sowie die Fassade umfassend erneuert. Auch das Heizsystem wurde vollständig modernisiert: Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung sorgt heute für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine nachhaltige Energieversorgung.

Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus historischem Flair, hochwertiger Sanierung und flexibler Nutzbarkeit. Die Immobilie ist nicht denkmalgeschützt und steht sofort zur Verfügung.

Eine außergewöhnliche Immobilie für Menschen mit Anspruch – mitten in einer der beliebtesten Wohnlagen von Trier.

Ausstattung:

Es handelt sich um eine durchweg hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf eine technisch und wirtschaftlich flexible Nutzung gelegt. Sämtliche Einheiten verfügen über getrennt ablesbare Verbrauchszähler, insbesondere für Strom, Wasser und Heizung.

Somit eignet sich die Immobilie ideal für unterschiedliche Nutzungskonzepte – sei es als Vermietungsobjekt, zur teilweisen Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder auch als großzügiges Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Wohnambiente.

Aufteilung der Immobilie

Die einzelnen Apartments sind über ein sehr schönes und gut erhaltenes gemeinschaftliches Treppenhaus miteinander verbunden. Gleichzeitig verfügt jede Einheit selbstverständlich über einen separaten Zugang. Das stilvolle Treppenhaus unterstreicht den besonderen Charakter der Jugendstilvilla und vermittelt bereits beim Betreten der Immobilie einen hochwertigen Eindruck.

Erdgeschoss

Apartment 1:

ca. 45 m² Wohnfläche
bestehend aus Flur, Bad, Zimmer, Küche mit Essbereich sowie Terrasse

Apartment 2:

ca. 22 m² Wohnfläche
bestehend aus Diele, Bad sowie Wohn-/Schlaf-/Esszimmer

1. Obergeschoss

Apartment 3:

ca. 40 m² Wohnfläche
bestehend aus Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer sowie Schlafzimmer

2. Obergeschoss

- > Haus
- > Trier
- > 8 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 493



Apartment 4:
ca. 43 m² Wohnfläche
bestehend aus Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer sowie Schlafzimmer

Dachgeschoss

Apartment 5:
ca. 32 m² Wohnfläche
bestehend aus großem Wohn-/Schlaf-/Essbereich sowie Bad

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage von Trier-Süd, einem der gefragtesten und zugleich charmantesten Stadtteile von Trier. Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhe und gewachsener Wohnqualität. Prachtige Altbauten, gepflegte Straßenzüge und ein stilvolles Wohnumfeld prägen das Bild dieses beliebten Quartiers.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur: Die Trierer Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig genießen Bewohner hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre abseits des direkten Innenstadtrubels.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders alltagstauglich.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Mehrere Buslinien verbinden Trier-Süd komfortabel mit der Innenstadt sowie weiteren Stadtteilen. Der Zugbahnhof Trier Süd ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet gute regionale sowie überregionale Zugverbindungen. Pendler profitieren zudem von der ausgezeichneten Anbindung in Richtung Luxemburg – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler mit Arbeitsplatz im Großherzogtum.

Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur macht Trier-Süd zu einer der attraktivsten Wohnlagen der ältesten Stadt Deutschlands.

Sonstiges:

1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Tim Boldorf Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Ebenso haftet Tim Boldorf Immobilien nicht für die Verfügbarkeit des Angebots, ganz gleich ob Verkauf oder Vermietung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

2. VERBRAUCHERINFO

a) Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Maklerlohnzahlungspflicht des Kunden.

b) Unternehmer, Anschrift, Beschwerde-Adressat

Tim Boldorf Immobilien, Inhaber Tim Boldorf, Richtstraße 44, 54338 Schweich, 06502-4046021, info@tim-boldorf-immobilien.de

3. WIDERRUFSRECHT:

Es besteht ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf www.tim-boldorf-immobilien.de

4. IMPRESSUM:

Das gesamte Impressum von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

5. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Die gesamte Datenschutzerklärung von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

6. MAKLERPROVISION

Der Makler-Vertrag mit Tim Boldorf Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung auf Basis unseres Objektexposés und der darin stehenden Bedingungen zustande. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Objektbilder:



Straßenansicht

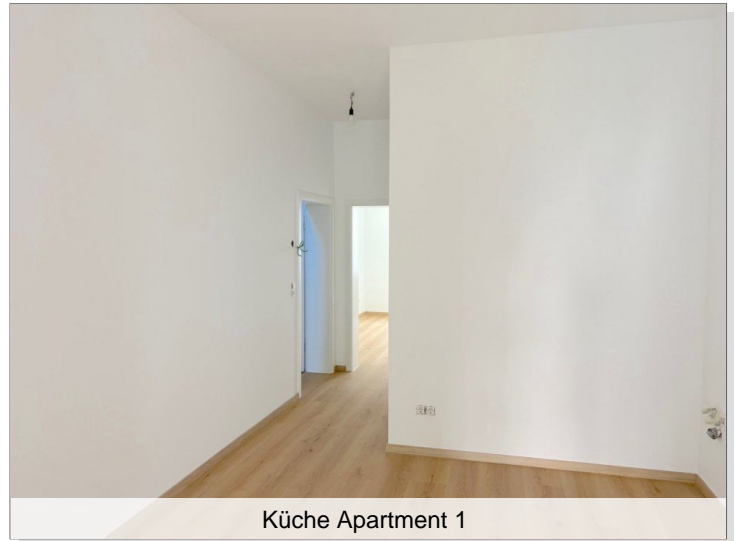
Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 8 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 493



Flur



Küche Apartment 1



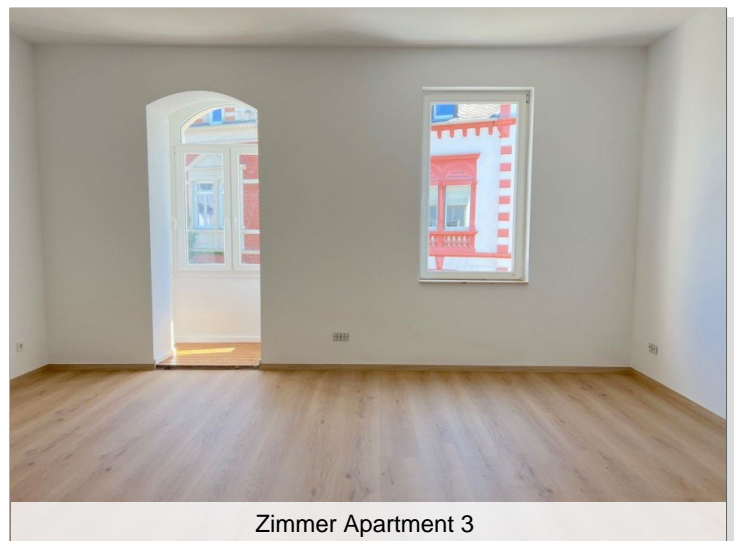
Zimmer Apartment 1



Treppenhaus



Küche Apartment 1



Zimmer Apartment 3

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 8 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 493



Zimmer Apartment 3



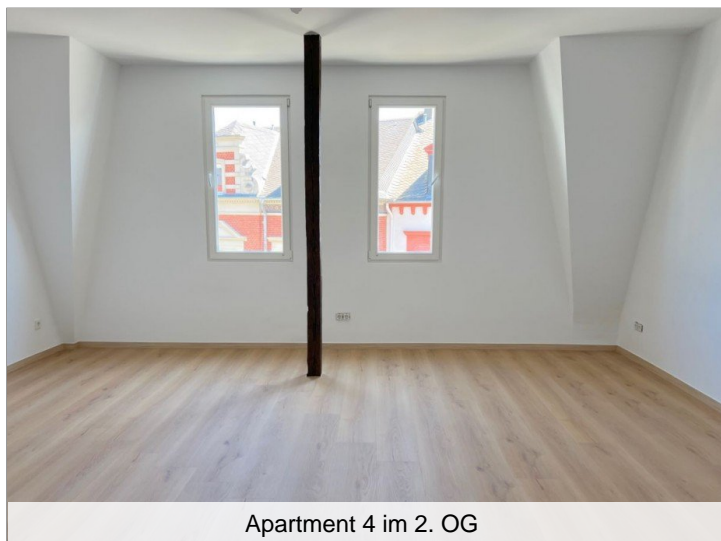
Bad 2. OG



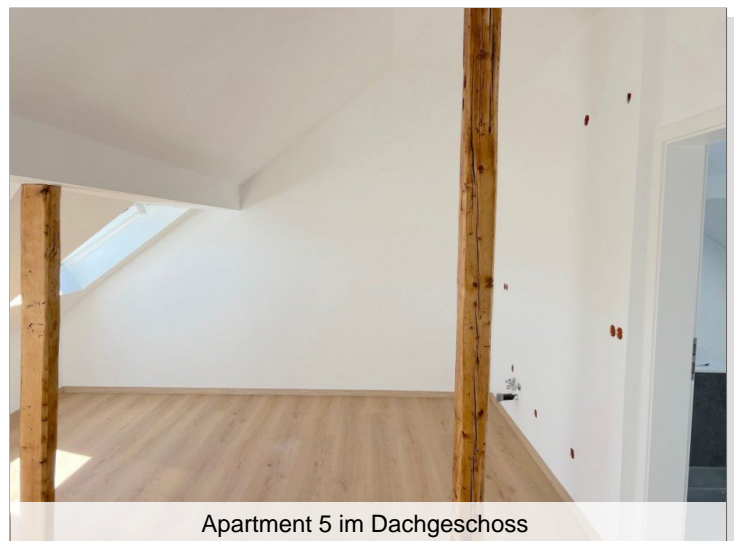
Gemeinschaftstreppehaus



Zimmer 2. OG



Apartment 4 im 2. OG



Apartment 5 im Dachgeschoss

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 8 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 493



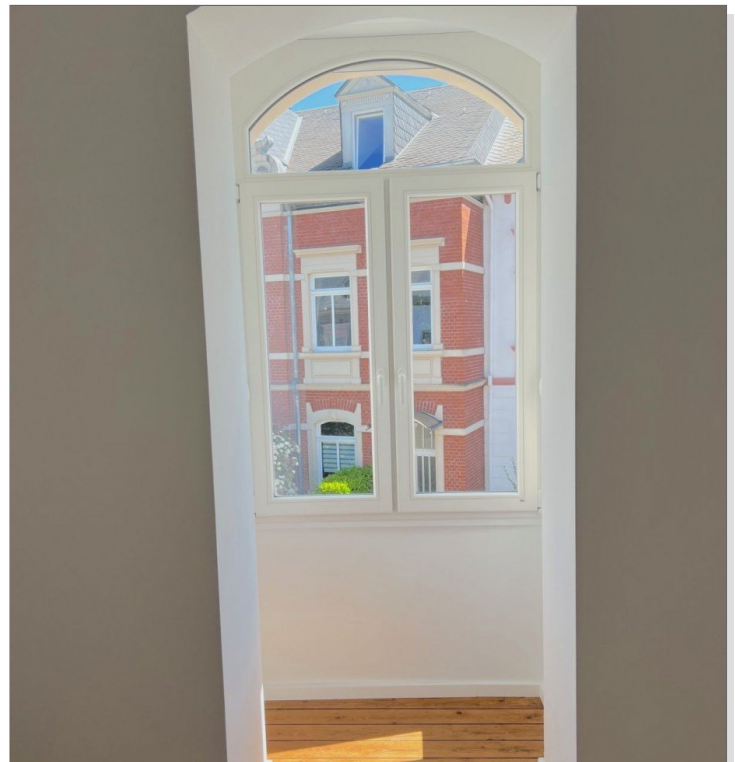
Apartment 5 im Dachgeschoss



Bad Apartment 1



Apartment 5 im Dachgeschoss



Erker Apartment 3

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 8 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 493



Terrasse Wohnung 1

