



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Trier Ehrang - Voll vermietetes 3 Familienhaus - Ideal für Kapitalanleger



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 54293 Trier
Baujahr: 1911
Zimmerzahl: 13
Wohnfläche (ca.): 352 m²
Nutzfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 373 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 349.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Haus
> Trier
> 13 Zimmer

> 352 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 509



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	54293 Trier
Baujahr	1911
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	352 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	373 m ²
Kaufpreis	349.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	128,40 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1911
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Kaltniete derzeit Gesamt: 25.500 Euro/Jahr

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in Trier-Ehrang und bietet aufgrund seiner bestehenden Vermietung und der gewachsenen Mietstruktur interessante Voraussetzungen für Kapitalanleger.

Das ursprüngliche Baujahr der Immobilie geht auf das Jahr 1911 zurück. Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Gebäude jedoch fortlaufend saniert und modernisiert, sodass heute nur noch wenige Gebäudekomponenten aus der ursprünglichen Bauzeit stammen. Unter anderem wurden Fenster, Bäder, Dach, Sanitärinstallationen, Elektrik sowie die Heizungsanlagen im Laufe der Zeit erneuert. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, wobei kleinere Reparatur- und

Instandhaltungsarbeiten einzuplanen sind.

Die drei Wohneinheiten verfügen über großzügige Wohnflächen von ca. 117 m², 129 m² und 78 m². Bei der dritten Wohneinheit besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die vorhandene Wohnfläche um weitere ca. 26 m² zu erweitern, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial gegeben ist.

Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse stammen aus den Jahren 2021, 2023 und 2026 und sorgen damit bereits für eine etablierte Mietstruktur.

Mit insgesamt rund 324 m² bestehender Wohnfläche, drei vermieteten Einheiten und zusätzlichem Wohnflächenpotential von weiteren ca. 26 qm bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und weiterer Entwicklungsmöglichkeit.

Aufgrund der Lage in Trier-Ehrang, der vollständigen Vermietung und der bereits vorhandenen Mietstruktur eignet sich das Objekt insbesondere für Kapitalanleger, die ein Renditeobjekt mit langfristiger Perspektive im Trierer Stadtgebiet suchen.

Ausstattung:

Wohnung Nr. 1 – Erdgeschoss, ca. 117,73 m²

Aufteilung:

Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer (Durchgangszimmer), Büro, Schlafzimmer, Küche, kleiner Flur, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, kleiner Abstellraum, Wintergarten sowie großer Abstellraum.

Wohnung Nr. 2 – Obergeschoss, ca. 78,83 m²

Aufteilung:

Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Badezimmer, Schlafzimmer (Durchgangszimmer), zwei weitere Schlafzimmer sowie Küche mit Essbereich und Zugang zum Balkon.

Besonderheit:

Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein weiterer Raum über der Garage mit Bad en Suite sowie einem Hauswirtschaftsraum.

Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss, ca. 78,83 m²

Aufteilung:

Diele, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Wohn- und Esszimmer (Durchgangsraum) sowie Küche mit Zugang zum Balkon.

> Haus
> Trier
> 13 Zimmer

> 352 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 509



Besonderheit:

Diese Wohneinheit kann mit einer bereits bestehenden zusätzlichen Wohnfläche von ca. 26,58 m² verbunden werden und bietet somit entsprechendes Erweiterungspotenzial.

Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen

Für etwaige Fragen zu den bestehenden Mietverträgen, den Miethöhen sowie den Laufzeiten der Mietverhältnisse bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Gerne stellen wir Ihnen die entsprechenden Informationen und Unterlagen im Anschluss zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Ehranger Straße in Trier-Ehrang und damit an einer der Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils. Die Lage bietet insbesondere für ein vermietetes Mehrfamilienhaus den Vorteil einer guten Erreichbarkeit und einer ausgeprägten Infrastruktur im direkten und näheren Umfeld.

Trier-Ehrang verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Auch Kindergärten (Ehrang + Biewer) und Schulen befinden sich im Stadtteil beziehungsweise in gut erreichbarer Umgebung. Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für unterschiedliche Mietergruppen – von Einzelpersonen und Paaren bis hin zu Familien.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Busverbindungen sowie der Bahnanschluss in Trier-Ehrang ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Trierer Innenstadt und zu weiteren Zielen in der Region. Auch mit dem Pkw sind die Innenstadt von Trier sowie die umliegenden Stadtteile und überregionalen Verkehrsverbindungen gut erreichbar.

Die Kombination aus Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie guten Bus- und Bahnverbindungen schafft attraktive Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit. Gerade für ein Mehrfamilienhaus stellt die vorhandene Infrastruktur einen wichtigen Standortvorteil dar und unterstützt die Attraktivität des Objektes als Renditeimmobilie.

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:



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



Tim Boldorf Immobilien



Tim Boldorf Immobilien

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



Garage

**Grundriss Erdgeschoss
- ca. 117,73 qm**

Abstellr.

**Winter-
garten**

HWR

Zimmer

Garage

Bad

Flur

WC

Küche

Diele

**Treppen-
haus**

Zimmer

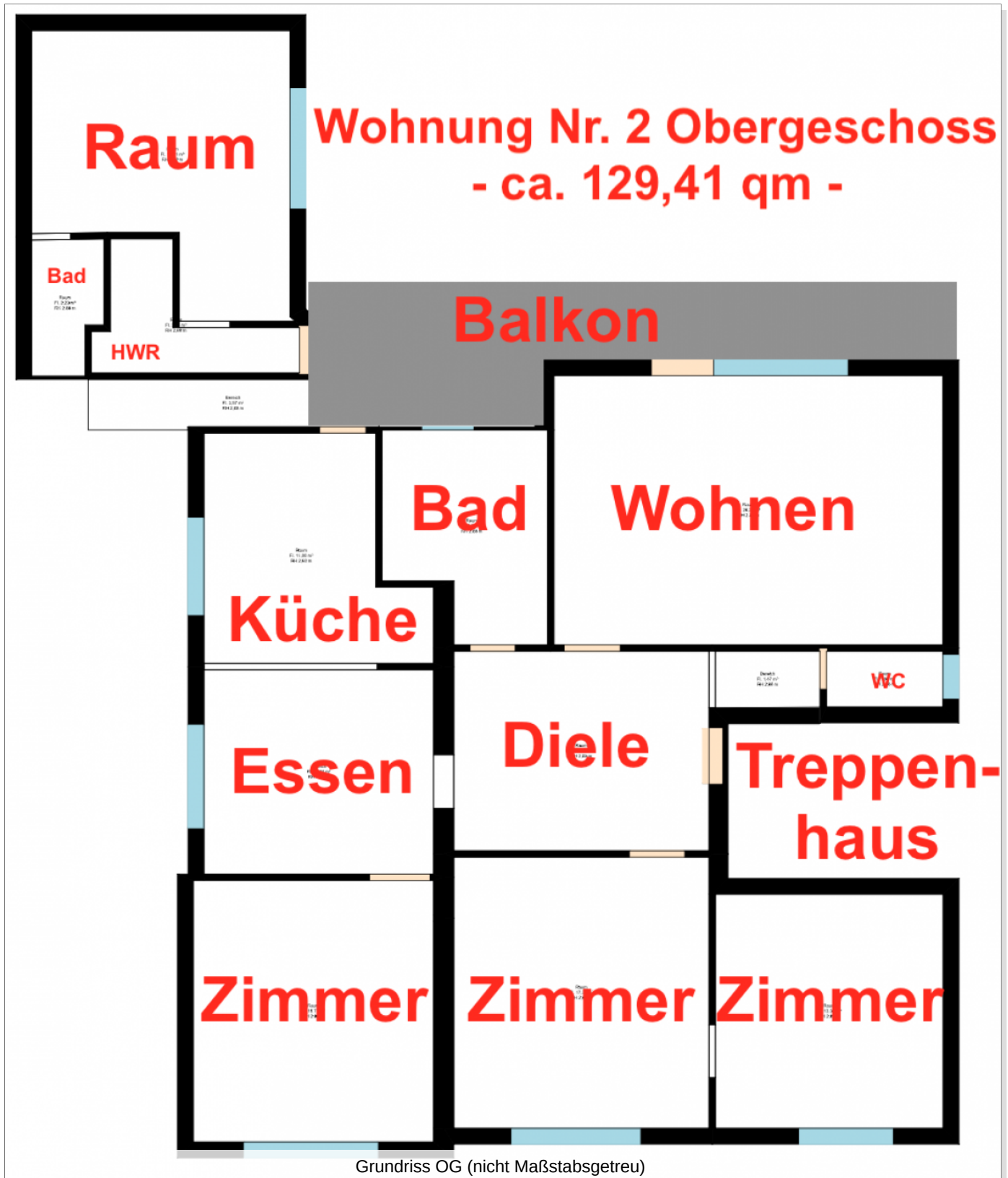
Zimmer

Zimmer

Grundriss EG (nicht Maßstabsgetreu)

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

- > 352 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 509



Grundriss Dachgeschoss Wohnung Nr. 3

- ca. 78,83 qm bzw. Erweiterbar um 26,58 qm

Balkon

Küche

Bad

**Zimmer
bzw.
Küche**

Zimmer

Flur

Bad

Diele

**Treppen-
haus**

Wohnen

Zimmer

Zimmer

Grundriss DG (nicht Maßstabsgetreu)

Eckdaten

- > Haus
- > Trier
- > 13 Zimmer

> 352 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 509



Ansprechpartner:



Herr Tim Boldorf

Telefon: 06502 - 4046021

Mobil: 0151-24193331

E-Mail: info@tim-boldorf-immobilien.de

Firmendaten:

Tim Boldorf Immobilien

Inhaber: Tim Boldorf, gelernter Immobilienkaufmann IHK

Anschrift

Richtstraße 44 | 54338 Schweich

Kontaktdaten

Telefon: +49 (0)6502 - 404 602 1

Mobil: +49 (0)151 - 241 933 31

E-Mail: info@tim-boldorf-immobilien.de

Internet: www.tim-boldorf-immobilien.de

USt-IdNr.: 285675693

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Trier am 30.10.2012

Zuständige Aufsichtsbehörde
Verbandsgemeindeverwaltung Schweich
Brückenstraße 26
54338 Schweich

Alle rechtlichen Informationen von Tim Boldorf Immobilien, u.a. Datenschutzerklärung, Impressum etc. finden Sie auf der offiziellen Webpräsenz www.tim-boldorf-immobilien.de

Ihre Notizen: