

Exposé

Mehrfamilienhaus in Trier

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten – Sichere Kapitalanlage mit Wachstumspotenzial



Objekt-Nr. **OM-437024**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.850.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Kollmann

Schwarzer Weg 20 c
54293 Trier
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2019	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	704,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	568,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	688,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus mit anspruchsvoller Architektur und sieben Wohneinheiten befindet sich in gut gelegener und ruhiger Wohnlage von Trier-Quint. Das Gebäude wurde im August 2019 fertiggestellt und erstmals bezogen.

Auf einer Gesamtwohnfläche von 568 m² und einer Nutzfläche 688 m² befinden sich, auf drei Geschossen verteilt, sieben sehr gut geschnittene Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 47 m² und ca. 115 m².

Die Wohnungsgrundrisse überzeugen durch Klarheit und Funktionalität, räumliche Qualitäten und gute Belichtung. Alle Wohnungen verfügen über teilüberdachte Süd-West-Balkone, die direkt an die Wohnbereiche anschließen und so einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenraum schaffen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über eigene Gartenanteile.

Eine Erdgeschosswohnung ist barrierefrei gemäß DIN 18040-2 „R“ ausgeführt, eine weitere Einheit entspricht ebenfalls den Anforderungen der DIN 18040-2.

Auf dem Grundstück befinden sich sechs PKW-Stellplätze.

Das Gebäude erfüllt mit dem energetischen Standard A+ höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Der Endenergiebedarf liegt bei nur 15,56 kWh/m²a.

Das Objekt befindet sich in sehr gutem und gepflegtem Zustand.

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Die Immobilie wurde im Rahmen des Förderprogramms „ISB-Darlehen Mietwohnungen“ errichtet. Sechs der insgesamt sieben Wohneinheiten unterliegen einer Mietpreisbindung, was zu einer gut planbaren und gesicherten Ertragssituation führt.

Eine Wohneinheit ist frei finanziert und unterliegt keiner Mietpreisbindung.

Übernahme 500.000 Euro-Darlehen mit Zinssatz 0,15 % akt.

Im Zuge des Verkaufs können zwei besonders zinsgünstige ISB-Darlehen / Fördermittel mit einem Gesamtvolumen von rund 500.000 Euro übernommen werden. Der durchschnittliche Zinssatz (Mischzinssatz) dieser bestehenden Darlehen liegt bei nur 0,15 % – das ist extrem niedrig. Im Vergleich zu aktuellen Marktzinsen (die deutlich höher sind) ergibt sich daraus ein finanzieller Vorteil.

Der Zinssatz erhöht sich im weiteren Verlauf stufenweise auf maximal 1 %. Der Tilgungssatz beträgt 1 %.

Für die Wohnungen 2, 5, 6 und 7 besteht eine "Förderung für Haushalte über der Einkommensgrenze" mit Belegungs-, Mietpreis- und Zinsbindung noch bis 2033.

Zinskonditionen: 1.–5. Jahr: 0 %, 6.–10. Jahr: 0,5 %, 11.–15. Jahr: 1 %

Für die Wohnungen 1 u. 4 besteht eine "Förderung für Haushalte mit geringem Einkommen" mit Belegungs-, Mietpreis- und Zinsbindung noch bis 2038.

Zinskonditionen: 1.–10. Jahr: 0 %, 11.–15. Jahr: 0,5 %, 16.–20. Jahr: 1 %

Die Wohnung 3 wurde frei finanziert, es besteht keine Mietpreisbindung.

Mieterzufriedenheit

Alle Wohnungen sind aktuell vollständig und sehr gut vermietet; die Mieterzufriedenheit ist hoch, die Fluktuation ist entsprechend gering. Die Mieter- und Hausgemeinschaft ist sehr ordentlich und an langfristigen Mietverhältnissen interessiert, dadurch ist eine verlässliche und stabile Einnahmesituation gegeben.

Die Immobilie ist nicht in einzelne Eigentumswohnungen (Wohneigentum) aufgeteilt, sondern wird als Ganzes („en bloc“) verkauft. Eine Aufteilung in einzelne Eigentumswohnungen könnte sinnvoll sein, aber erst zum Ablauf der Bindefrist im Jahr 2033 bzw. 2038.

Ausstattung

Architektur

Die Architektur des Gebäudes ist ausgesprochen modern und ergibt sich unter anderem durch eine an die Geometrie des Grundstücks angepasste Baukörpergestaltung.

Konstruktion

Die Holzfassade aus vertikal angeordneten, sägerauen Douglasien aus Douglasienholz vermittelt auf den ersten Blick den Eindruck einer vollständigen Holzkonstruktion. Tatsächlich handelt es sich jedoch lediglich um eine Fassadenverkleidung aus Holz. Die Holzfassade ist äußerst widerstandsfähig und langlebig und benötigt keinen Anstrich.

Die tragende Konstruktion des Gebäudes ist hingegen als Massivbau ausgeführt.

Außenwände sowie tragende Innenwände bestehen, abgesehen von der Holzverkleidung und der Wärmedämmung, aus Mauerwerk und Stahlbeton, die Geschossdecken sind ebenfalls in Stahlbeton hergestellt.

Das Gebäude wurde ohne Unterkellerung ausgeführt. Die Gründung erfolgt über eine biegesteif ausgebildete Bodenplatte. Die Bodenplatte ist unterseitig mit einer druckfesten Wärmedämmung versehen.

Gebäudetechnik

Das Gebäude erfüllt mit dem energetischen Standard A+ höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt bei nur 15,56 kWh/m²a.

Der technische Ausbau im Bereich HLS umfasst eine moderne Heizungsanlage in Form einer Sole-Wasser-Wärmepumpe, die die Wärme über ein effizientes Flächenheizsystem gleichmäßig an die Räume überträgt. Ergänzend dazu ist eine zentrale Abluftanlage installiert, die für einen kontinuierlichen Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gastherme in Kombination mit einem vorrangig geschalteten Hochleistungs-Warmwasserspeicher. Eine Umstellung der Warmwasserbereitung auf eine Luftwärmepumpe ist technisch problemlos möglich.

Treppenhaus

Im Treppenhaus wurde ein Boden aus dunklem Basalt verlegt. Zusammen mit den hochwertigen Echtholztüren aus Räuchereiche ergibt sich ein stimmiges, wertiges Gesamtbild mit langlebigem Charakter die den insgesamt gehobenen Ausstattungsstandard des Gebäudes zeigen.

Wohnräume

Die Wohnräume sind mit echtem Eichenholzparkett ausgestattet, das durch seine natürliche Ausstrahlung, Wertigkeit und Langlebigkeit überzeugt.

Bäder

Alle Bäder verfügen über Tageslicht und sind hochwertig ausgestattet. Zur bauseitigen Ausstattung gehören jeweils ein Waschtisch, eine Badewanne, eine verglaste Dusche sowie ein Handtuchheizkörper. Zusätzlich ist in jedem Bad ein Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen; ergänzend besteht die Möglichkeit zur Aufstellung eines Wäschetrockners. In den Bädern wurden Boden- und Wandbeläge aus echtem Naturstein verwendet, die den gehobenen Ausstattungsstandard und die Qualität unterstreichen.

Fenster und Sonnenschutz

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit moderner Dreifachverglasung ausgeführt und erfüllen hohe Anforderungen an Wärmeschutz, Dichtigkeit und Wohnkomfort.

Zur Sicherstellung eines wirksamen Sonnen- und Blendschutzes sowie zur Verdunklung sind außenliegende Aluminiumraffstores vorgesehen, die eine flexible Regulierung des Lichteinfalls ermöglichen und zugleich zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes beitragen.

Außengeländer

Die Absturzsicherungen vor den bodentiefen Fenstern sind aus Glas und fügen sich mit ihrer transparenten Gestaltung harmonisch in die moderne Architektur des Gebäudes ein.

Kellerersatzräume

Die Wohnungen verfügen über gut nutzbare Kellerersatzräume außerhalb des Gebäudes.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Kaufpreis für Wohnungen und Pkw-Stellplätze

Der Gesamtkaufpreis beträgt 1.850.000 Euro. Dieser setzt sich aus 568 m² Wohnfläche zu jeweils 3.099 Euro/m² (rd. 1.760.000 Euro) sowie sechs Pkw-Stellplätzen zu jeweils 15.000 Euro zusammen.

Aktueller Mietertrag

Der aktuelle jährliche Mietertrag beläuft sich auf rund 56.000 Euro.

Gemäß den bestehenden Mietverträgen ist eine jährliche Mietsteigerung von 2 % vereinbart. Die Mietpreisbindung entfällt für die Wohnungen 1 und 4 ab dem Jahr 2033 und für die Wohnungen 2, 5, 6 und 7 ab dem Jahr 2038.

Erhebliches Mietsteigerungspotenzial

Nach Wegfall der Mietpreisbindung sind Mietanpassungen im Rahmen des § 558 BGB möglich. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kappungsgrenze kann die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Hieraus ergibt sich ein erhebliches mittel- bis langfristiges Mietsteigerungspotenzial.

Mietertrag und Szenarioanalyse bis 2050

Entwicklung der Jahresmieterträge (Szenarienbandbreite)

nach 10 Jahren: 71–87 Tsd.

nach 15 Jahren: 96–131 Tsd.

nach 20 Jahren: 126–146 Tsd.

nach 25 Jahren: 155–161 Tsd.

Mittlere Jahresmieten (Szenarienbandbreite)

nach 10 Jahren: 63–68 Tsd.

nach 15 Jahren: 71–83 Tsd.

nach 20 Jahren: 82–97 Tsd.

nach 25 Jahren: 93–109 Tsd.

Kumulierte Gesamtmieterträge (Szenarienbandbreite)

nach 10 Jahren: 633–679 Tsd.

nach 15 Jahren: 1,07–1,25 Mio.

nach 20 Jahren: 1,65–1,94 Mio.

nach 25 Jahren: 2,35–2,73 Mio.

Szenariodefinition

Szenario 1 (Bestand/konservativ):

Fortlaufende Mietsteigerung von 2 % p.a. bis zum Ende der Bindefrist.

Nach Wegfall der Bindung bzw. der Staffelmietvereinbarungen erfolgen schrittweise Mietanpassungen gemäß § 558 BGB unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Szenario 2 (Neuvermietung/dynamisch):

Ebenfalls 2 % p.a. bis zum Ende der Bindefrist.

Nach Wegfall der Bindung im Zuge von Neuvermietungen eine unmittelbare Anpassung auf Marktniveau und sukzessive Mietanpassungen gemäß § 558 BGB unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Renditekennzahlen

Die Anfangsrendite beträgt 3 %. Unter Berücksichtigung der langfristigen Mietentwicklung reduziert sich der effektive Kaufpreisfaktor auf rund 20. Damit ist der Anschaffungspreis rechnerisch nach etwa 20 Jahren durch die Nettokaltmieten refinanziert. Dies entspricht einer langfristigen Bruttorendite von rund 5 % und stellt im aktuellen Marktumfeld eine solide und attraktive Rendite dar.

Fazit

Die Immobilie stellt eine nachhaltige Kapitalanlage mit klar erkennbarem Mietsteigerungspotential dar. Insbesondere durch den Wegfall der Mietpreisbindung entsteht ein erhebliches Wert- und Ertragspotenzial.

Das Investment richtet sich an Anleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont, die eine stabile, steuerlich attraktive und entwicklungsfähige Immobilieninvestition suchen.

Gerne erhalten Sie weitere Informationen auf Anfrage.

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im Stadtteil Trier-Ehrang/Quint. Das Haus liegt in absoluter Ruhelage am Ende des Schwarzen Weges bzw. am Beginn der Schlossstraße und ist ausschließlich von Fuß- und Radwegen umgeben, wodurch praktisch kein Autoverkehr vorhanden ist.

Die Mosel und der Moselradweg ist in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.

Familienfreundlichkeit

Die Umgebung zeichnet sich durch Familienfreundlichkeit aus und bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Kindergarten und Grundschule sind jeweils in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Infrastruktur

Im Umkreis von ca. 5 km befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Apotheken, Supermärkte, Allgemeinmediziner sowie sämtliche Schulformen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Gesamtschule). Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet.

Erreichbarkeit

Die Trierer Innenstadt ist in etwa 15 Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die Lage eine hervorragende Anbindung für Berufspendler, insbesondere in Richtung Luxemburg.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute und in der Regel staufreie Verkehrsanbindung an die umliegenden Autobahnen mit Verbindungen in Richtung Trier, Koblenz, Saarbrücken/Kaiserslautern sowie Luxemburg.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Stadtbuslinien gegeben; die nächstgelegene Bushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Zusätzlich verfügt Trier-Quint über einen eigenen Bahnanschluss mit Verbindungen in Richtung Trier und Koblenz

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,56 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Blick von Süden-Schwarzer Weg

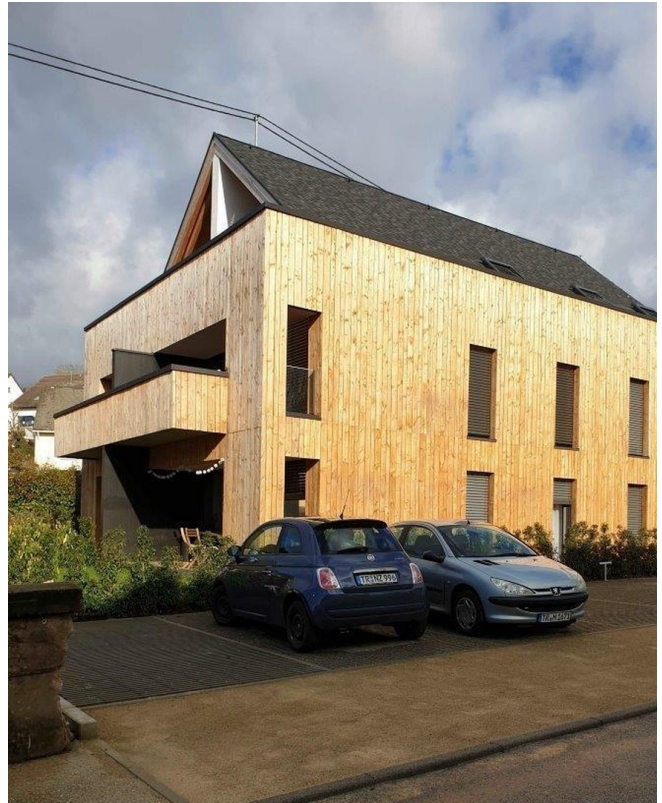
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick von Südwesten-Ziegelstr.



Blick von Süden-Schwarzer Weg

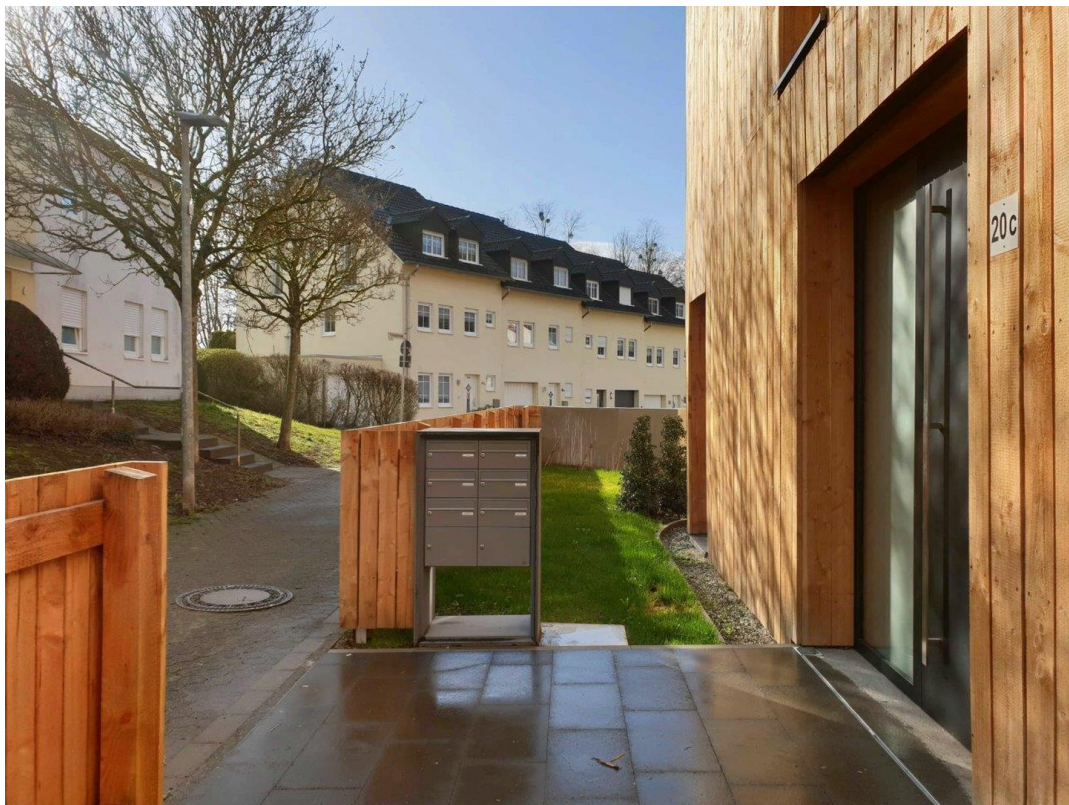


Blick von Süden-Schwarzer Weg

Exposé - Galerie

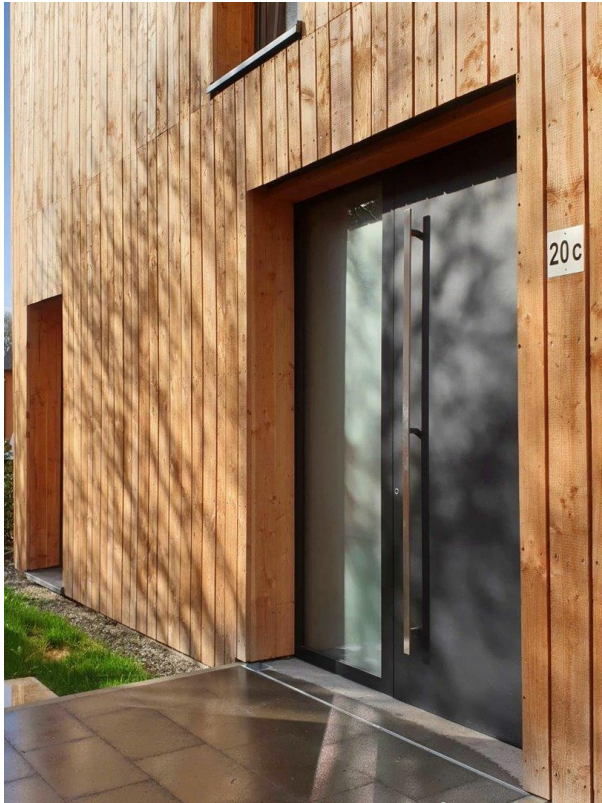


Blick von Südost

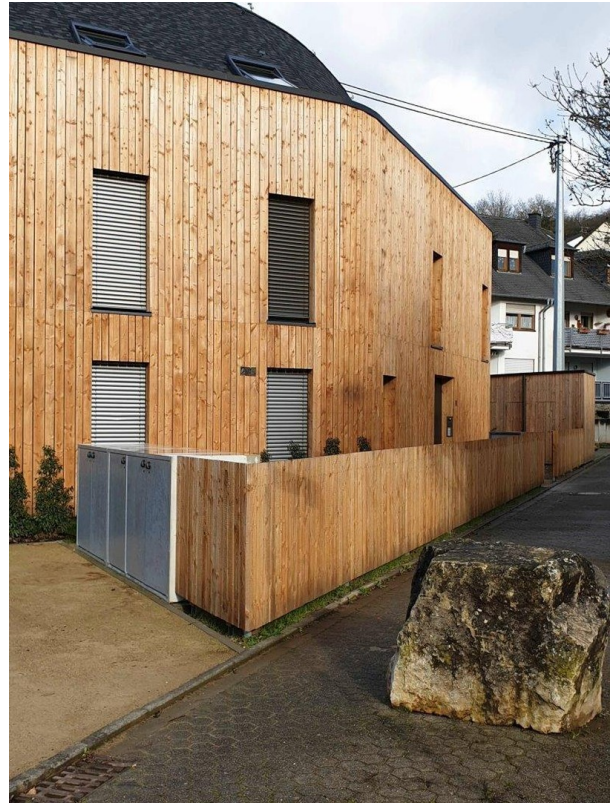


Zugangsbereich

Exposé - Galerie



Hauseingang

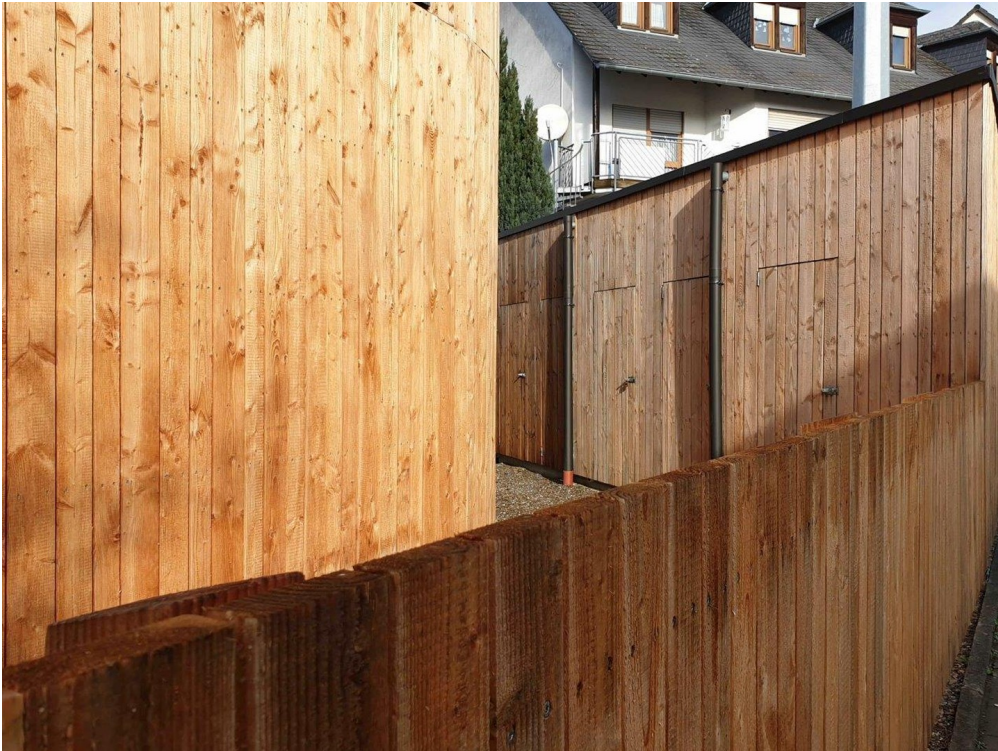


Zugang von Osten



Holzarchitektur

Exposé - Galerie



Kellerersatzräume

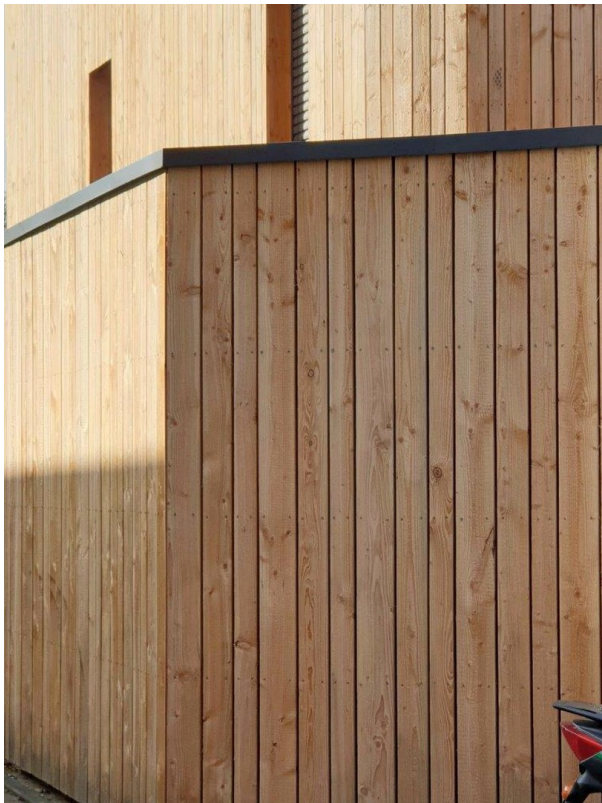


robuste Holzfassade

Exposé - Galerie



Blick von Nordosten



Detail Holzfassade



Blick von Norden

Exposé - Galerie



Treppenhaus

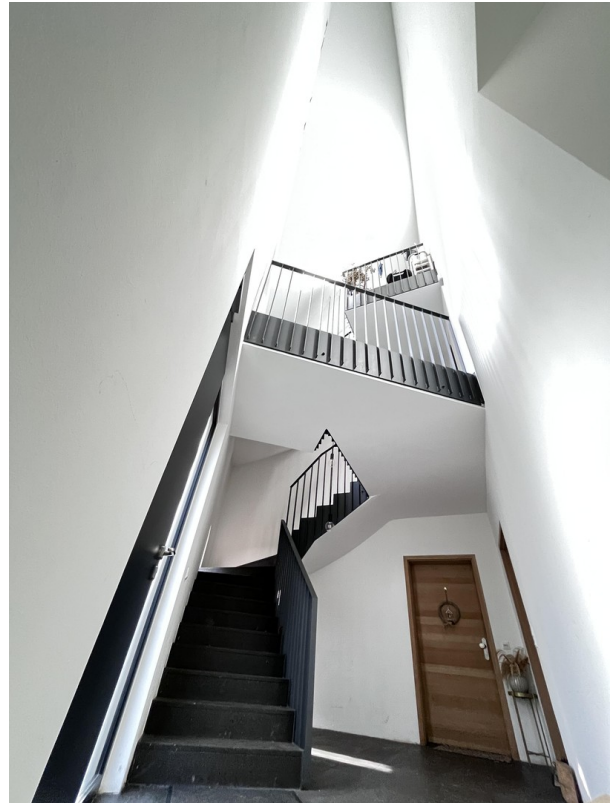


Treppenhaus

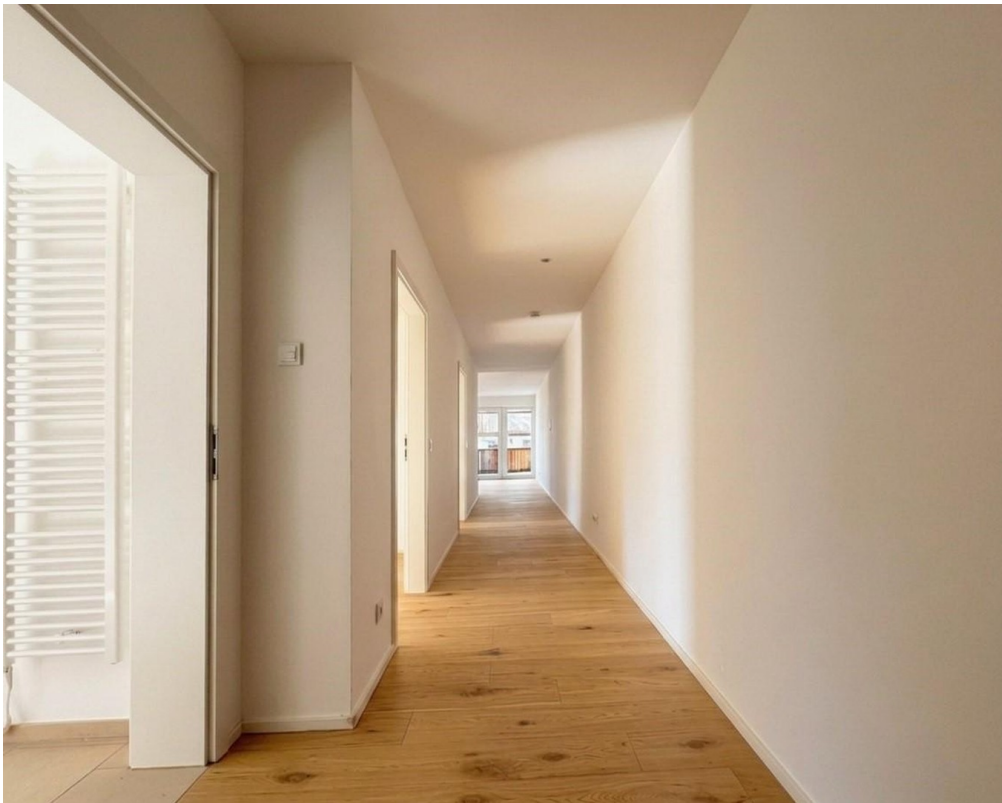
Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Whg. OG links-Entree

Exposé - Galerie



Whg. OG links-Wohnraum



Whg. OG links-Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Whg. OG links-Terrasse-Loggia



Whg. DG rechts, Entree



Whg. DG rechts, Essbereich

Exposé - Galerie



Whg. DG rechts-Terrasse-Loggia



Whg. DG rechts-zum Dachspitz

Exposé - Galerie



Whg. DG rechts-vom Dachspitz



Whg. DG rechts-Küche

Exposé - Galerie



Whg. DG rechts-Schlafen 3



Whg. DG rechts-Tageslichtbad

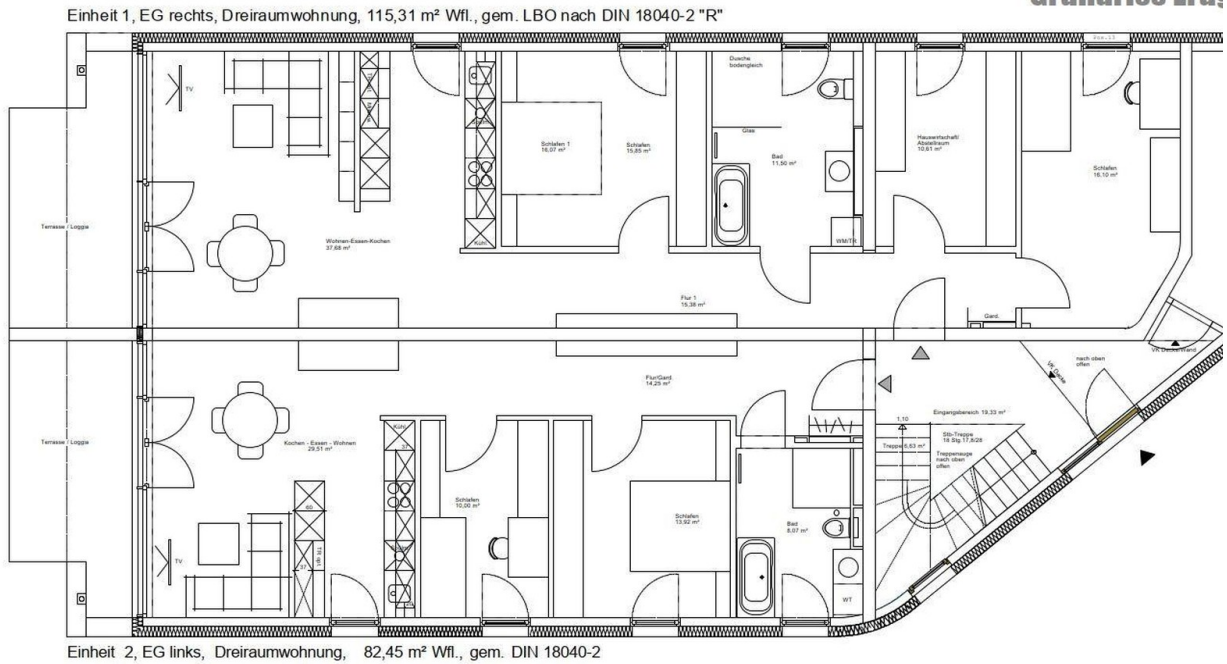
Exposé - Galerie



Whg. DG rechts, Bad, Waschtisch

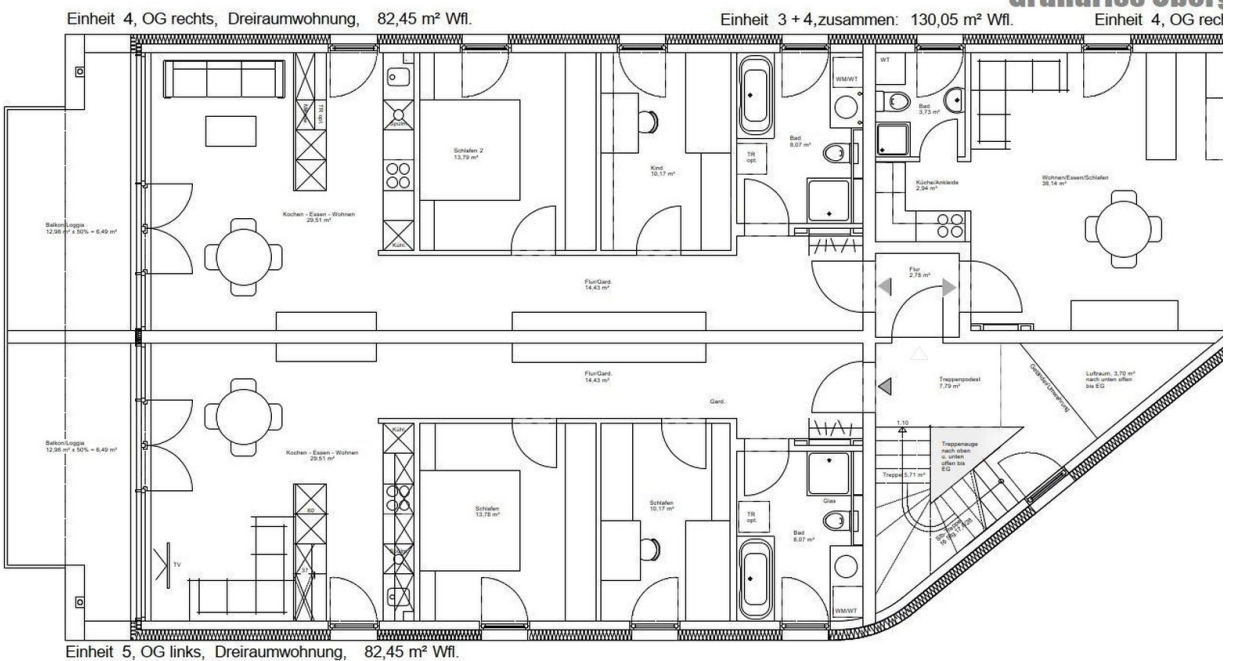
Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdg.



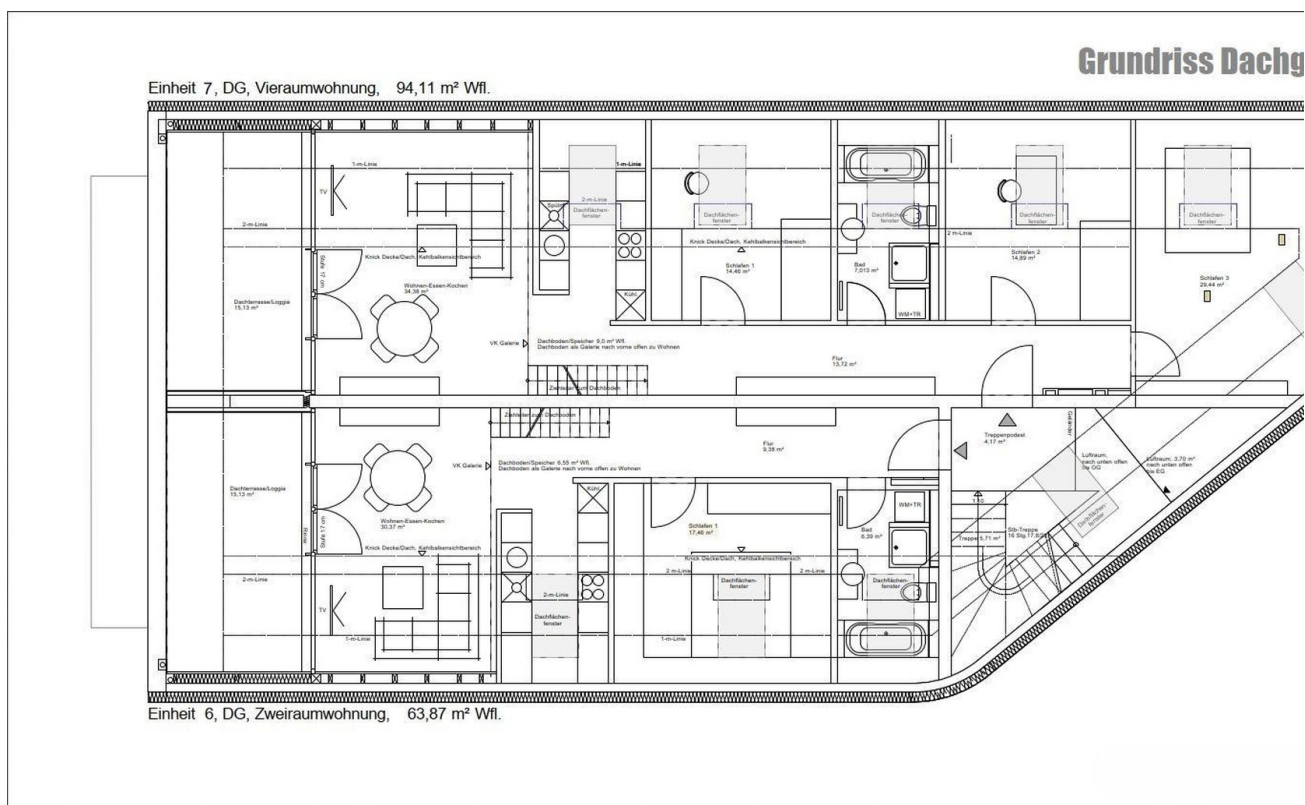
Grundriss EG

Grundriss Oberg.



Grundriss OG

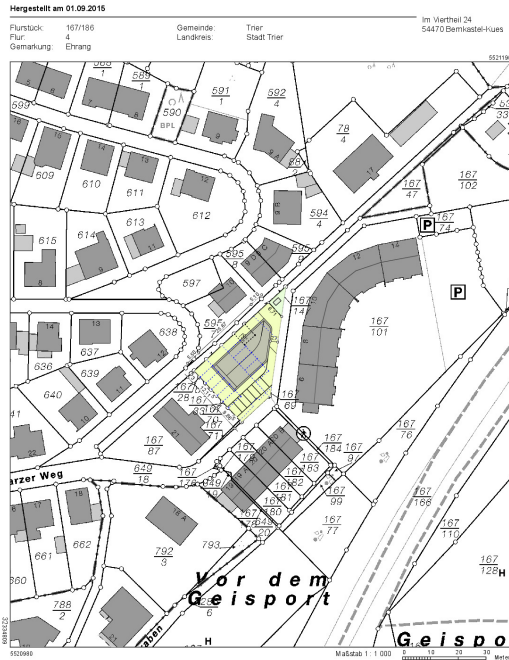
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Katasterplanauszug

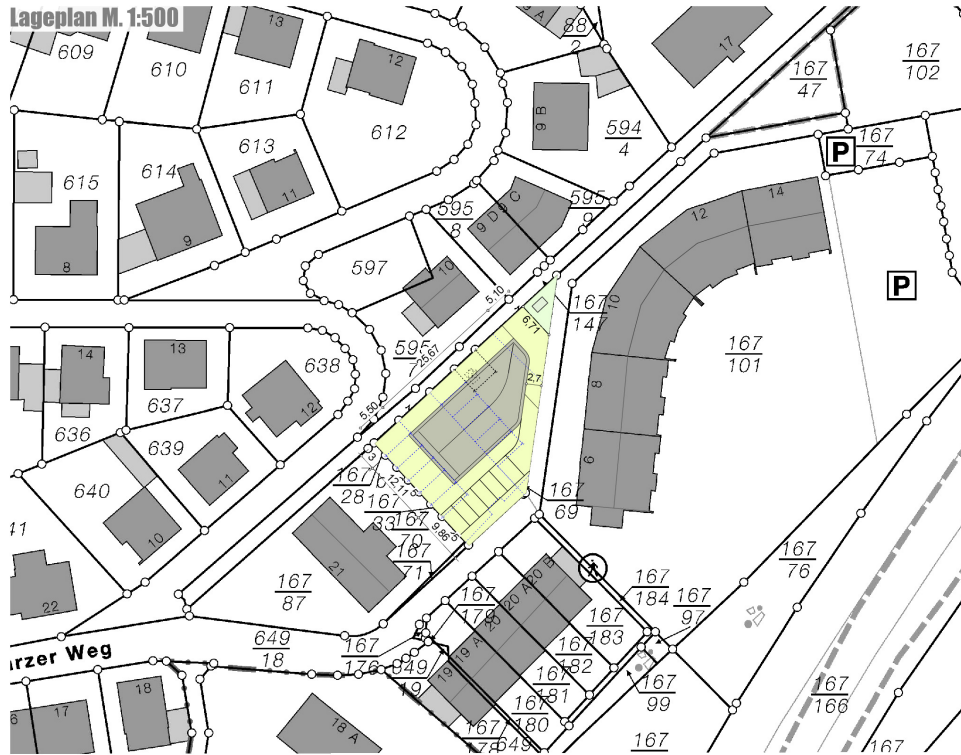
Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Vervielfältigen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westereifel-Mosel.

Mehrfamilienwohnhaus, mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20a, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.	Datum: 01.09.2015 M: 1:1000, DIN A3	DANIEL DOLLMANN ARCHITEKT Wernerstraße 21, 51156 Köln Tel. 0229 494510 www.dollmann-architekten.de
Baustandplan Katasterplan M:1:1000	Antragsteller: Diana Kollmann Wernerstraße 125, 80787 München	
82_LP4_01		

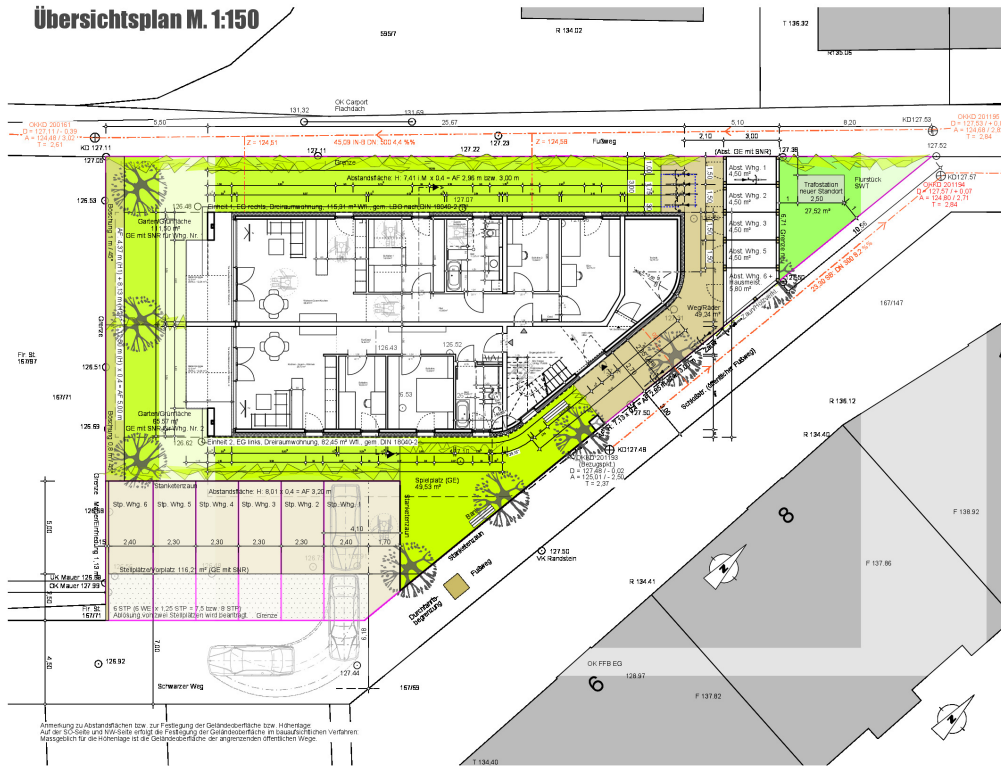
Exposé - Grundrisse



<p>Mehrfamilienwohnhaus, mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20a, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr.: 167/28 u.a.</p> <p>Datum: 01.08.2019 M.: 1:500, DIN A3</p>	<p>Bestandstypen Katasterplan auszug M.: 1:500</p> <p>Antragsteller: Diane Kollmann Winzerstraße 125, 80787 München</p>
<p>DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT Winzerstraße 125, 80787 München www.danielkollmann.de</p>	<p>82_LP4_02</p>

Exposé - Grundrisse

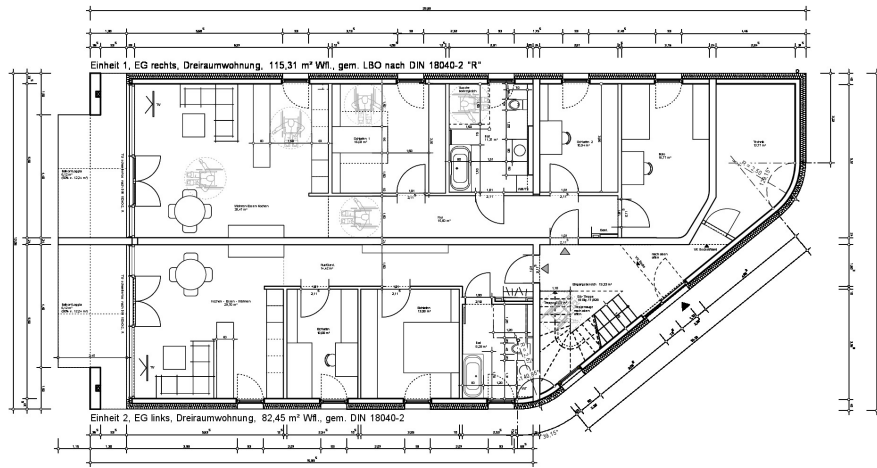
Übersichtsplan M. 1:150



DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT Wurzelschloß 20, 80797 München www.danielkollmann.de	Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20c, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.	Datum: 01.06.2019 M. 1:150, DN A3
Bestandsplan Übersichtsplan M. 1:150	Auftraggeber: Daniel Kollmann Wurzelschloß 20c, 80797 München	
82_LP4_03		

Exposé - Grundrisse

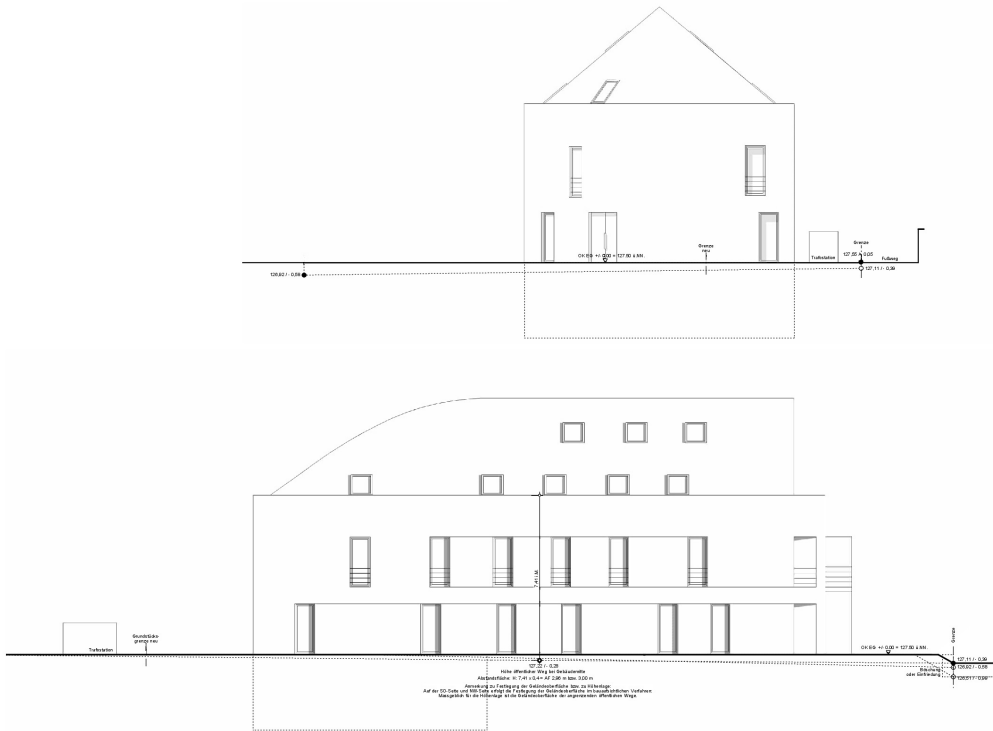
Grundriss Erdgeschoss



Bestandteil: Grundriss Erdgeschoss	Mehrfamilienwohnhaus, mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20a, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr.: 16/728 u.a.	DANIEL DOLLMANN ARCHITEKT Wernerstraße 125, 80767 München www.dollmann-architekten.de
Antragsteller: Diana Kolmann Wernerstraße 125, 80767 München	Datum: 01.06.2019 M: 1:100, DIN A3	
82_LP4_04		

Exposé - Grundrisse

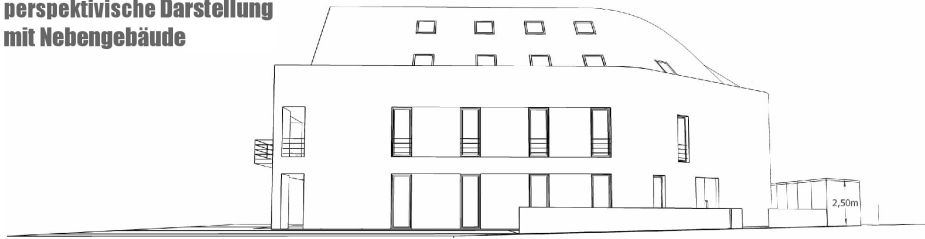
Ansichten von Nordosten und Nordwesten M. 1:125



<p>Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20c, 54263 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.</p> <p>Datum: 01.06.2019 M: 1:100, DIN A3</p> <p>DANIEL DOLLMANN ARCHITEKT Wernerstraße 10 51156 Köln www.dollmann-architect.de</p>	<p>Bestandsplan Ansichten von Nordosten und Nordwesten M. 1:125</p> <p>Antragsteller: Diana Kolmann Wernerstraße 125, 80767 München</p>	<p>82_LP4_09</p>
--	---	------------------

Exposé - Grundrisse

**perspektivische Darstellung
mit Nebengebäude**



Bestandspart Perspektivische Ansichten	Mehrfamilienwohnhäuser mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20a, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.
Antragsteller: Diana Köhnen Winzersstraße 125, 80767 München	Datum: 01.06.2019 c. M., DN A3
DANIEL KOLLMANN ARCHITECT Wernerstraße 10, D-80335 München www.danielkollmann.de	
82_LP4_10	

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENEV NACHWEIS

KfW Effizienzhaus 55% nach dem Monatsbilanzverfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 15,56 kWh/m²a



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 26,20 kWh/m²a

Bauvorhaben: Quint

Straße: Schwarzer Weg 20 c

Ort: 54293 Trier

Datum: 14.07.2017

Unterschrift