

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Trier

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten – Sichere Kapitalanlage mit Wachstumspotenzial**



Objekt-Nr. **OM-437024**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Kollmann

Schwarzer Weg 20 c  
54293 Trier  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2019	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	704,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	568,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	688,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche 688 m<sup>2</sup> befinden sich, auf drei Geschossen verteilt, sieben sehr gut geschnittene Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 47 m<sup>2</sup> und ca. 115 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>a.

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 0,14 % 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 0,14 % – 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/m<sup>2</sup>a.

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 Räumerei ergibt sich ein stimmiges, wertiges Gesamtbild mit langlebigem Charakter, das den insgesamt gehobenen Ausstattungsstandard des Gebäudes zeigt.

### 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 1.650.000 Euro. Dieser setzt sich aus 568 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu jeweils 2.746 Euro/m<sup>2</sup> (rd. 1.560.000 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: 72–83 Tsd.

nach 15 Jahren: 95–123 Tsd.

nach 20 Jahren: 121–136 Tsd.

nach 25 Jahren: rd. 150 Tsd.

##### Mittlere Jahresmieten (Szenarienbandbreite)

nach 10 Jahren: 67–68 Tsd.

nach 15 Jahren: 71–80 Tsd.

nach 20 Jahren: 81–93 Tsd.

nach 25 Jahren: 92–104 Tsd.

##### Kumulierte Gesamtmieterträge (Szenarienbandbreite)

nach 10 Jahren: 635–668 Tsd.

nach 15 Jahren: 1,07–1,20 Mio.

nach 20 Jahren: 1,63–1,85 Mio.

nach 25 Jahren: 2,30–2,58 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 3,4 %. Unter Berücksichtigung der Mietentwicklung reduziert sich der effektive Kaufpreisfaktor auf rund 18,5 bis 20. Damit ist der Anschaffungspreis rechnerisch nach etwa 18,5 bis 20 Jahren durch die Nettokaltmieten refinanziert. Dies entspricht einer langfristigen Bruttorendite von 5 % bis 5,4 % und stellt im akt. 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.

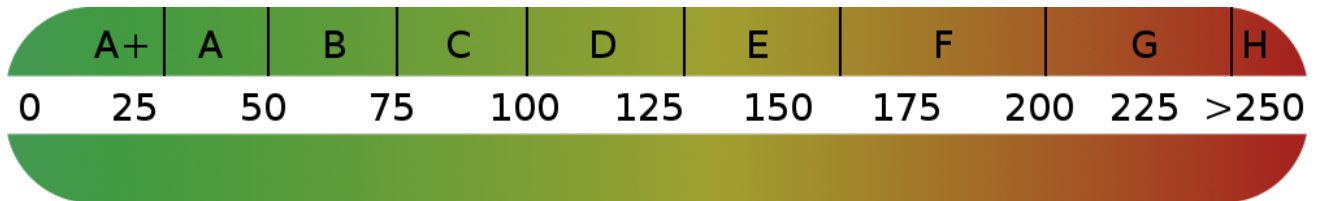
Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Stadtbuslinien gegeben; die nächstgelegene Bushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Zusätzlich verfügt Trier-Quint über einen eigenen Bahnanschluss mit Verbindungen in Richtung Trier und Koblenz

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Blick von Westen-Ziegelstr.

# Exposé - Galerie



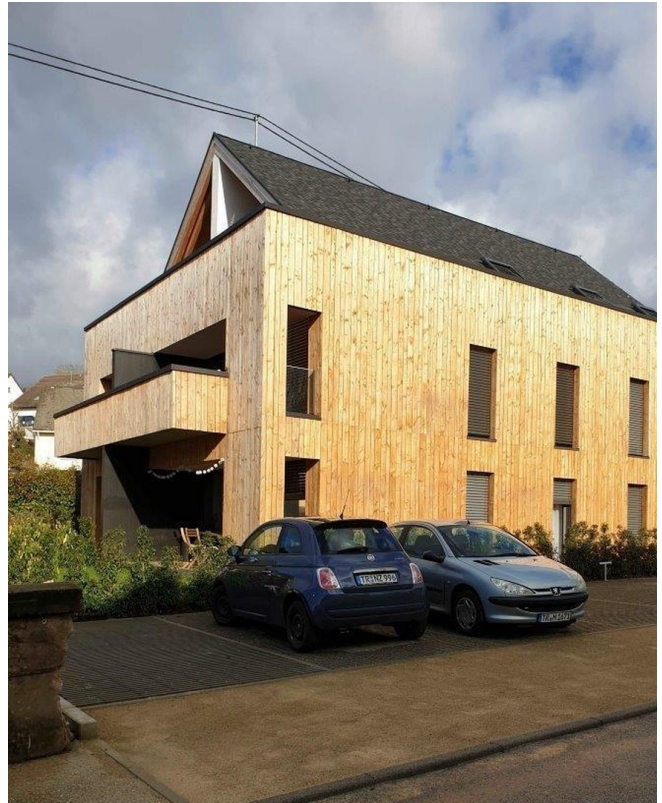
Blick von Süden-Schwarzer Weg



# Exposé - Galerie



Blick von Südwesten-Ziegelstr.



Blick von Süden-Schwarzer Weg

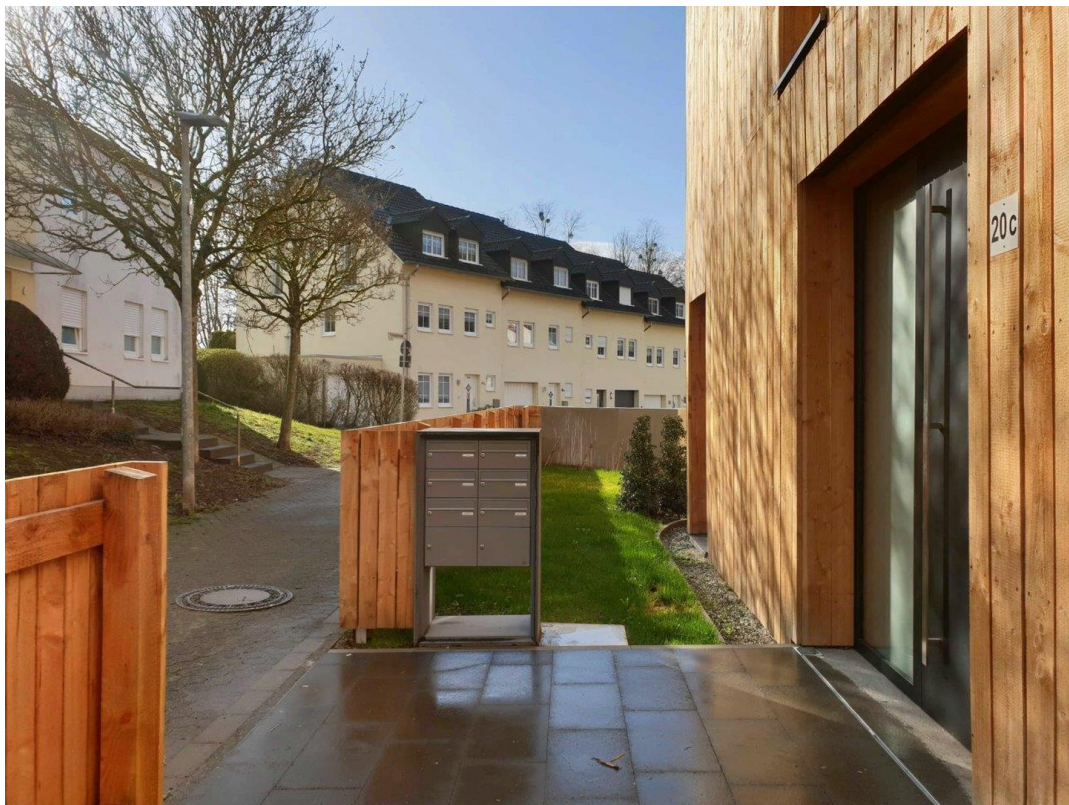


Blick von Süden-Schwarzer Weg

# Exposé - Galerie

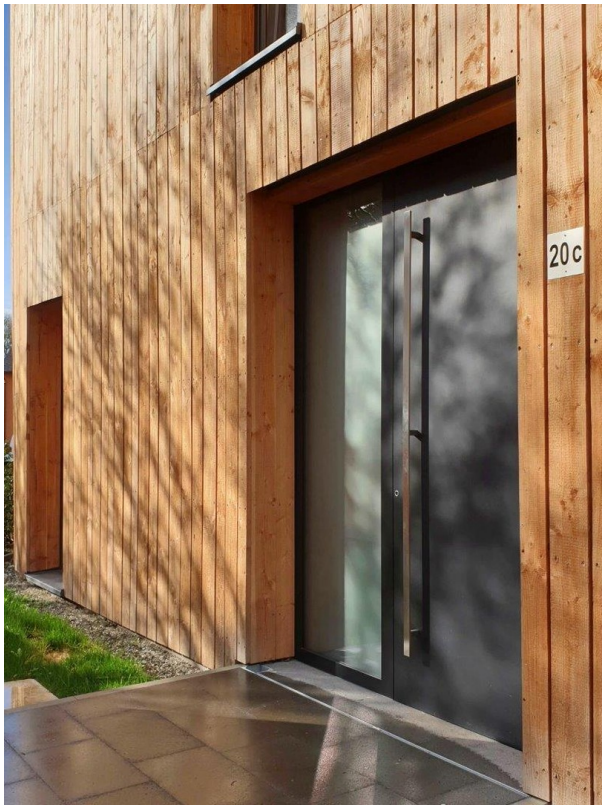


Blick von Südost

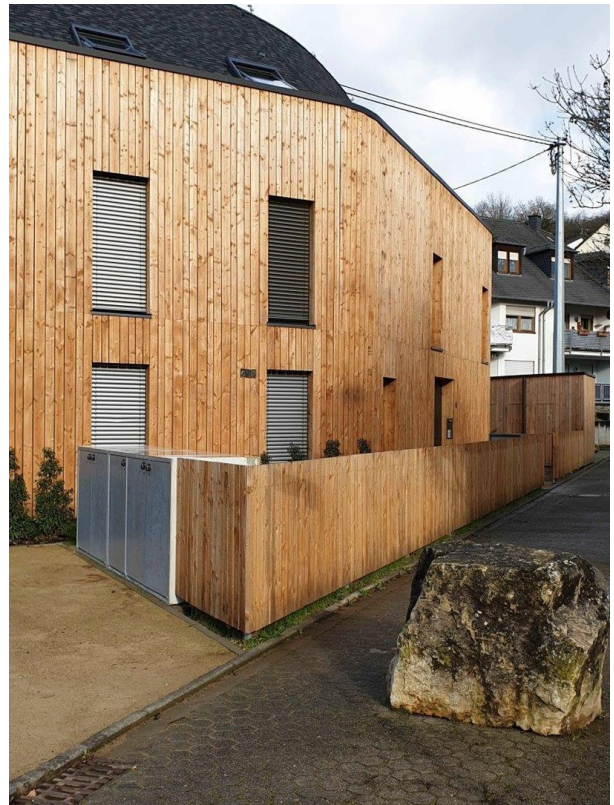


Zugangsbereich

# Exposé - Galerie



Hauseingang

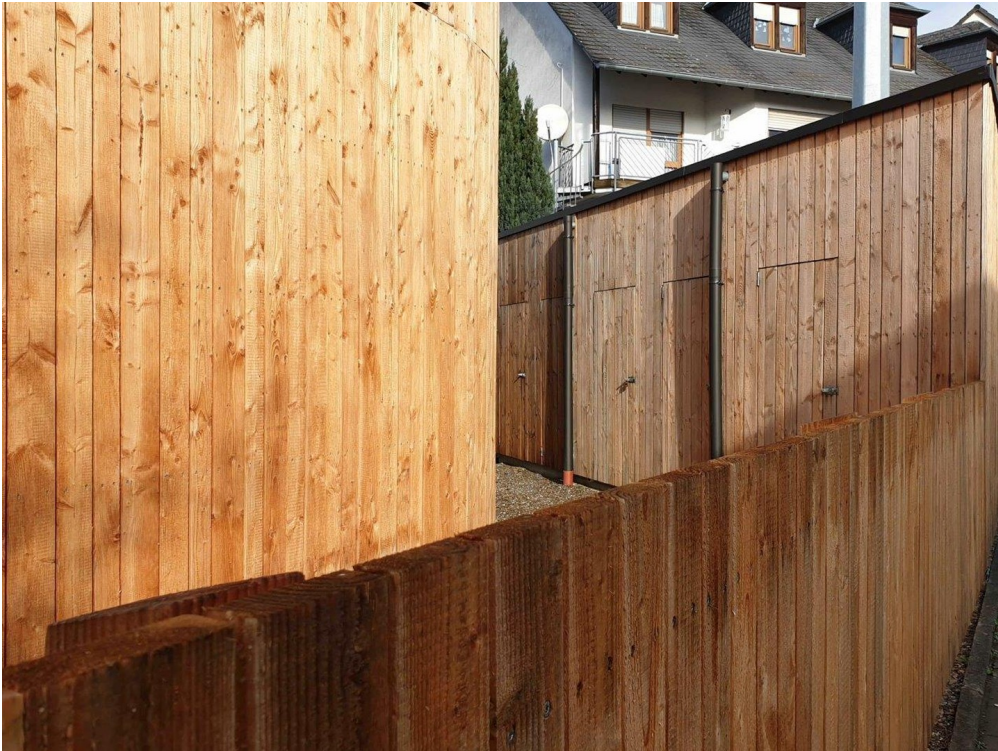


Zugang von Osten



Holzarchitektur

# Exposé - Galerie



Kellerersatzräume

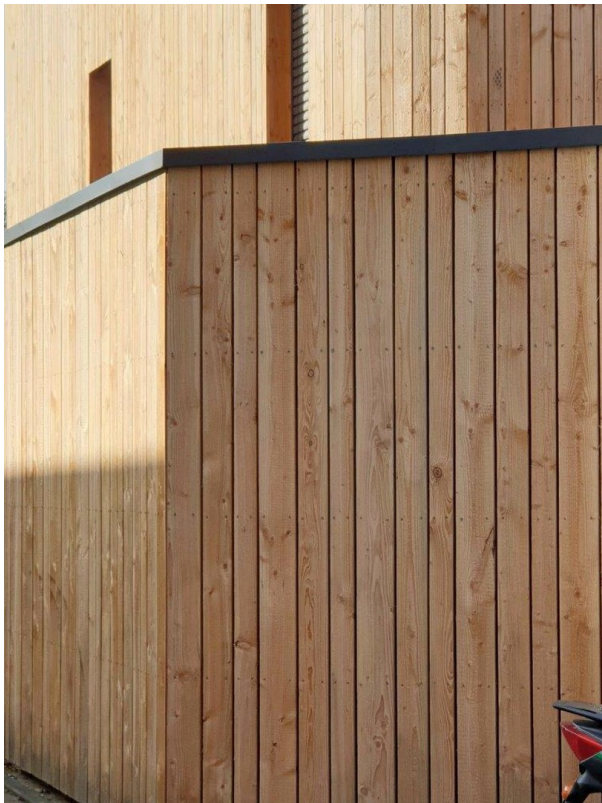


robuste Holzfassade

# Exposé - Galerie



Blick von Nordosten



Detail Holzfassade



Blick von Norden

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

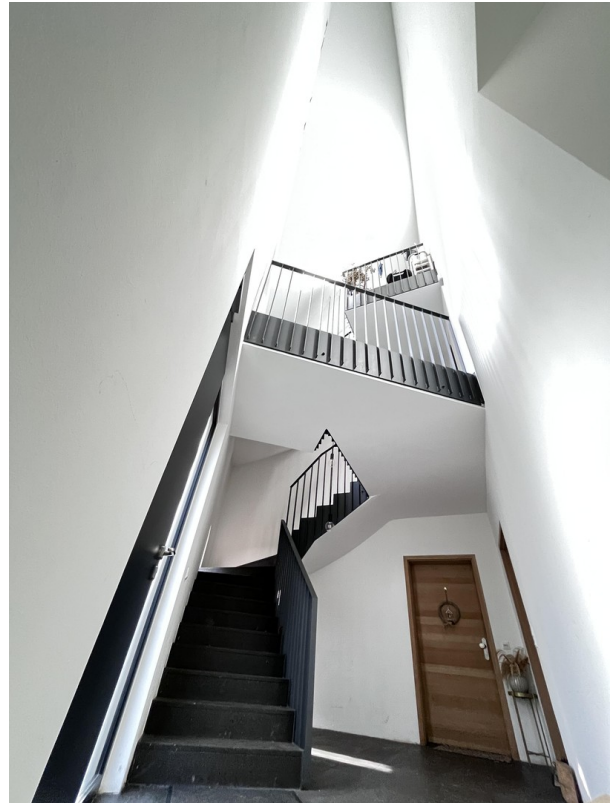


Treppenhaus

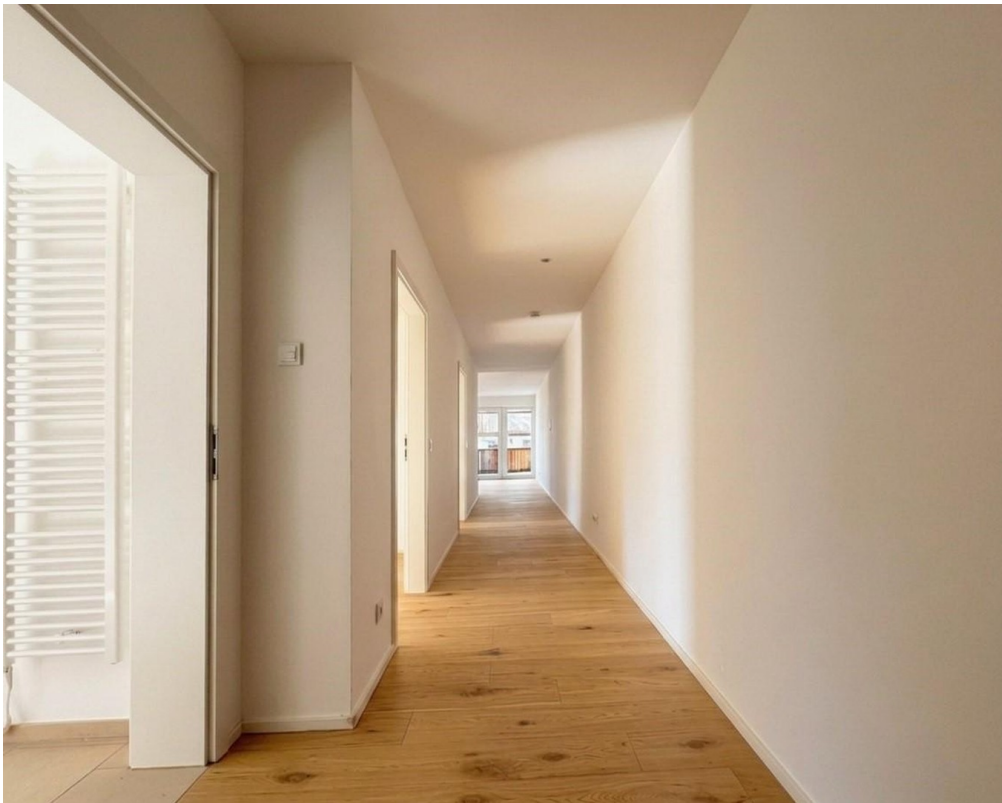
# Exposé - Galerie



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

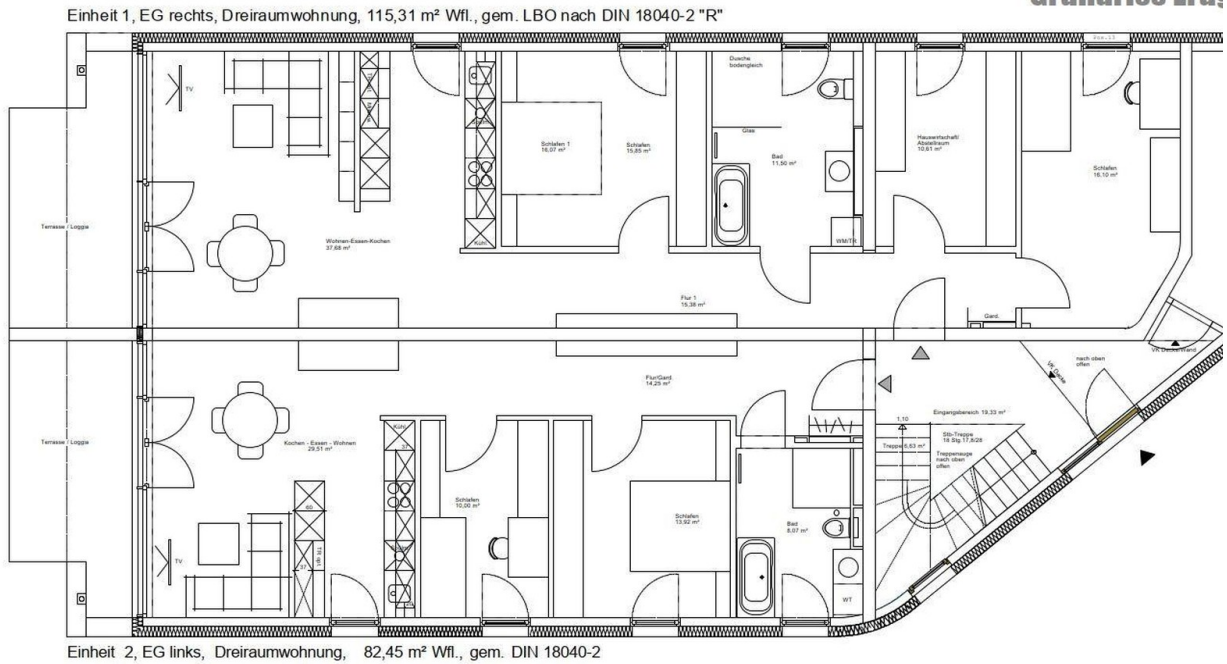
# Exposé - Galerie



Whg. DG rechts, Bad, Waschtisch

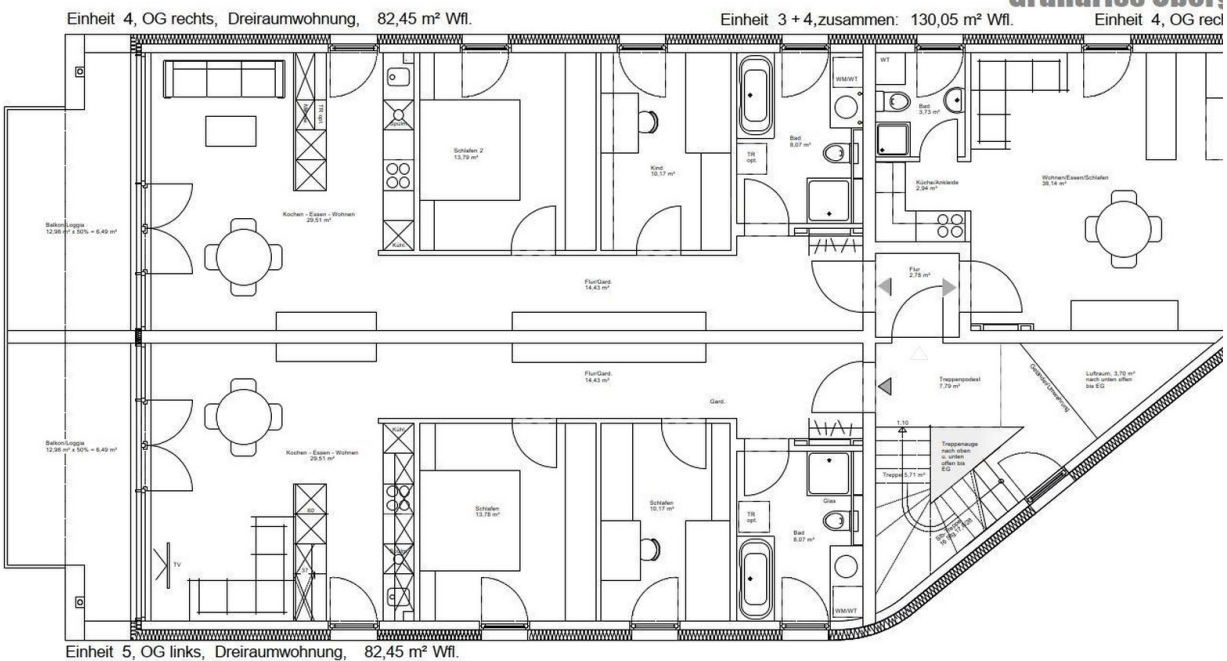
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdg



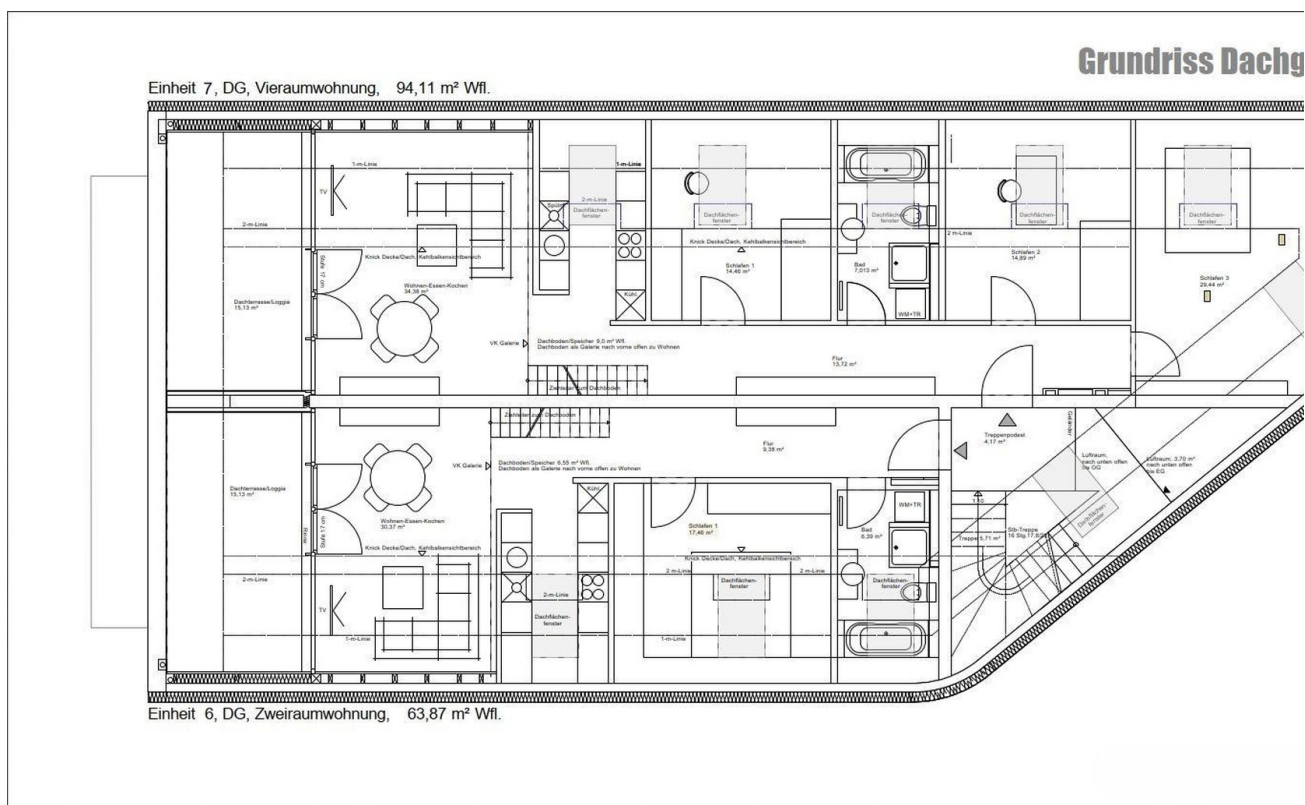
Grundriss EG

## Grundriss Oberg



Grundriss OG

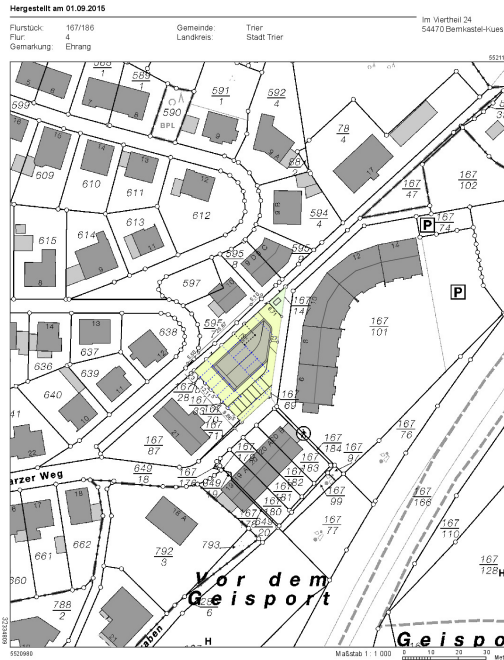
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Katasterplanauszug

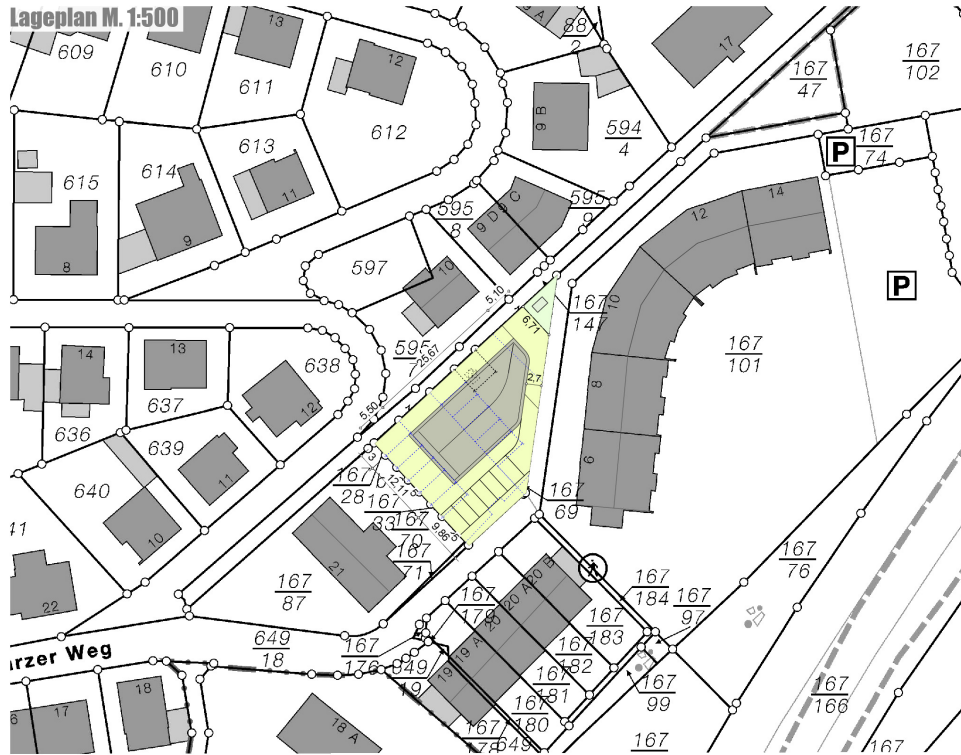
## Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Vervielfältigen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, 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.

Mehrfamilienwehnhäuser, mit 6 Wehneinheiten Schwarzer Weg 20a, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.	Datum: 01.09.2015 M: 1:1000, DIN A3	DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT Weinstraße 125, 80787 München Tel. 089 6745150 www.danielkollmann.de
Bestandsplan Katasterplan M:1:1000	Antragsteller: Diana Kollmann Weinstraße 125, 80787 München	
82_LP4_01		

# Exposé - Grundrisse

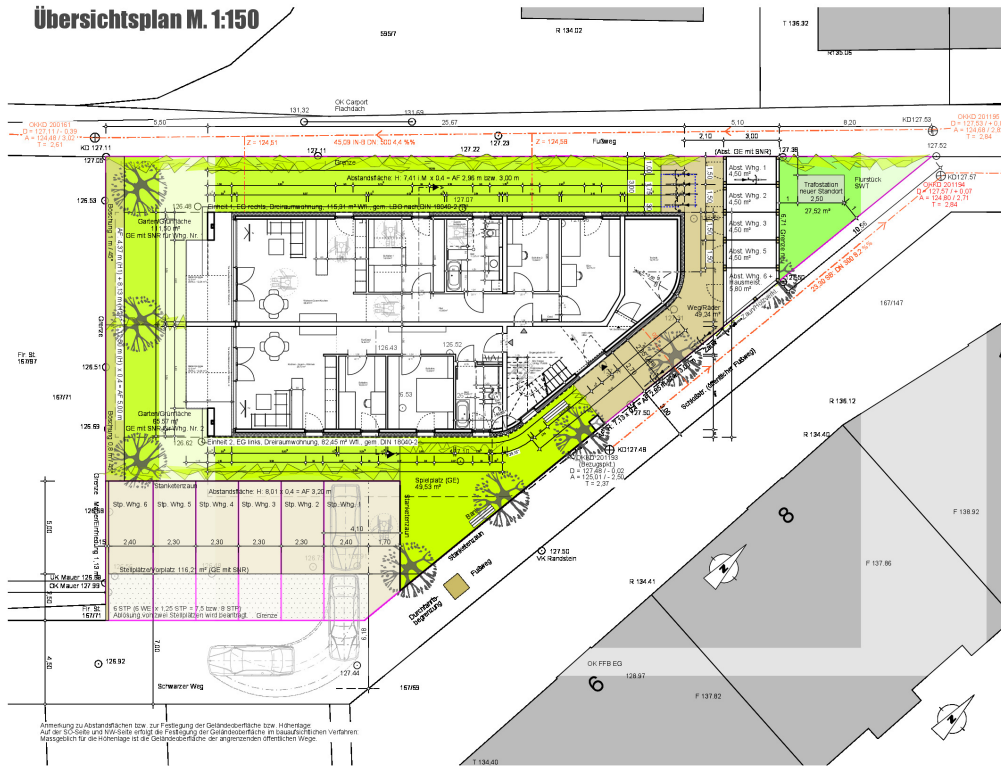


<p>Mehrfamilienwohnhaus, mit 6 Wohneinheiten          Schwarzer Weg 20a, 54283 Tittl          Flur 4, Fl. Nr.: 167/28 u.a.</p>	<p>Bestandstypen          Katasterplanauszug M:1:500</p>
<p>Datum: 01.08.2019          M: 1:500, DIN A3</p>	<p>Antragsteller:          Diane Kollmann          Winzerstraße 125, 80767 München</p>
<p>82_LP4_02</p>	

DANIEL DOLLMANN ARCHITEKT  
 Winzerstraße 125, 80767 München  
 www.dollmann-architekten.de

# Exposé - Grundrisse

Übersichtsplan M. 1:150

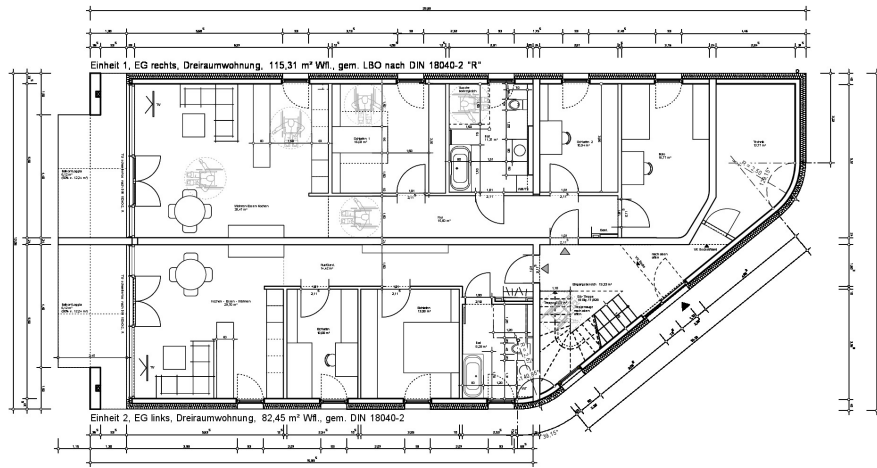


Abklärung bzgl. Abstandstischen bzw. zur Festlegung der Geländebereitfläche bzw. Höhenlage  
 Auf der S&B-Seite und Nord-Seite erfolgt die Festlegung der Geländebereitfläche mit Stellplatzflächen verteilten  
 Maßstabplan für die Höhenlagen in der Geländebereitfläche der angrenzenden oberirdischen Wege.

DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT Wurzelschloß 20, 80797 München Tel. 089 4674450 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: Dime Kolmann Wurzelschloß 20c, 80797 München	
<b>82_LP4_03</b>		

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



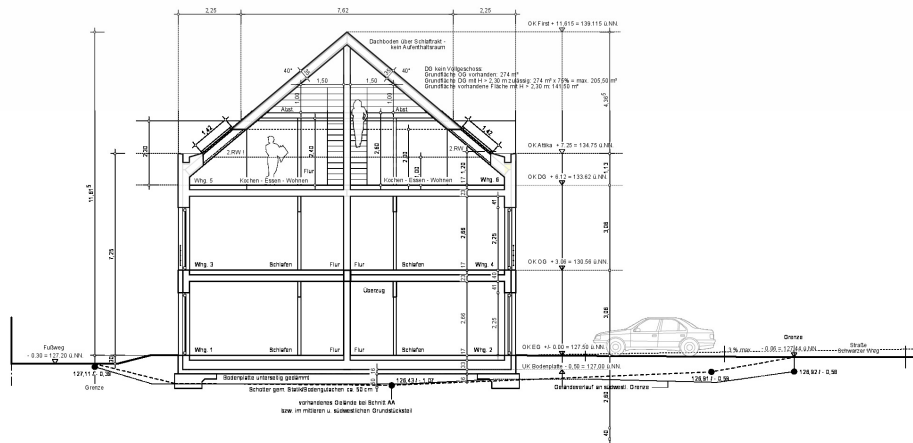
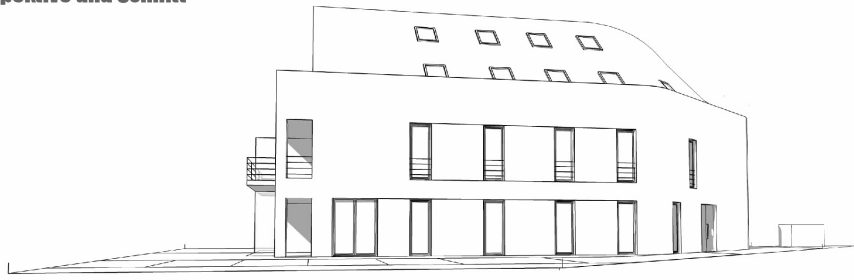
Bestandteil: Grundriss Erdgeschoss	Mehrfamilienwohnhaus, mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20a, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr.: 16/728 u.a.	DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT Wernerstraße 125, 80767 München www.danielkollmann.de
Antragsteller: Diana Kollmann Wernerstraße 125, 80767 München	Datum: 01.06.2019 M: 1:100,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





# Exposé - Grundrisse

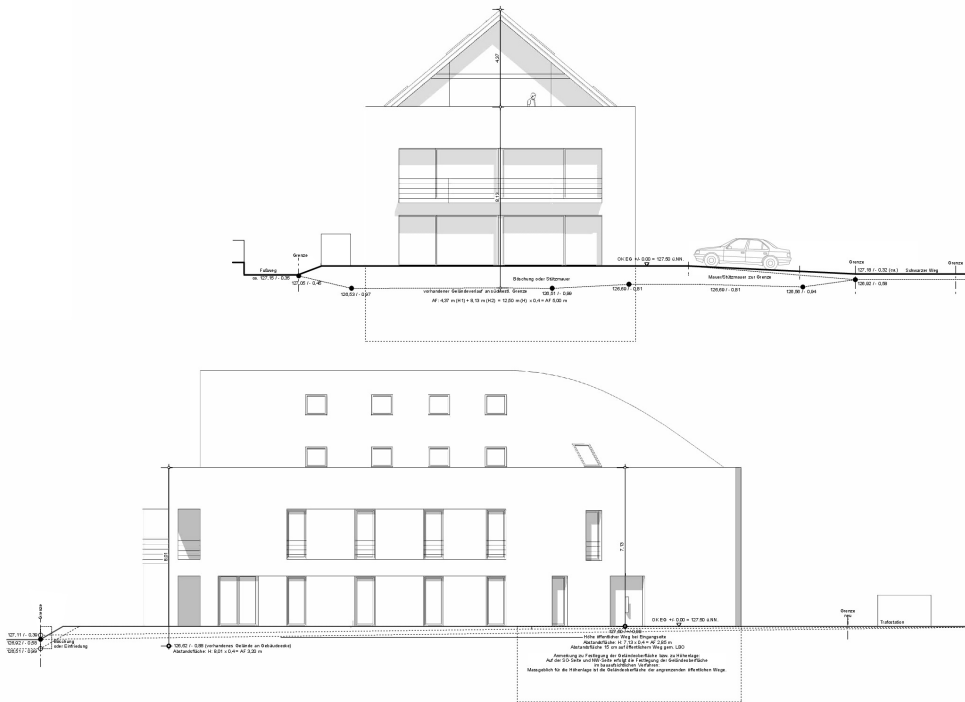
## Perspektive und Schnitt



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20c, 54293 Trier Flur 4, Fl. Nr.: 167/28 u.a.	Bestandsplan Perspektiv-, Querschnitt AA M 1:100 Auftraggeber: Oliver Kollmann Winzerstraße 125, 80767 München
Datum: 01.06.2019 M: 1:100, DIN A3	82_LP4_07

# Exposé - Grundrisse

## Ansichten von Südwesten und Südosten M.1:125

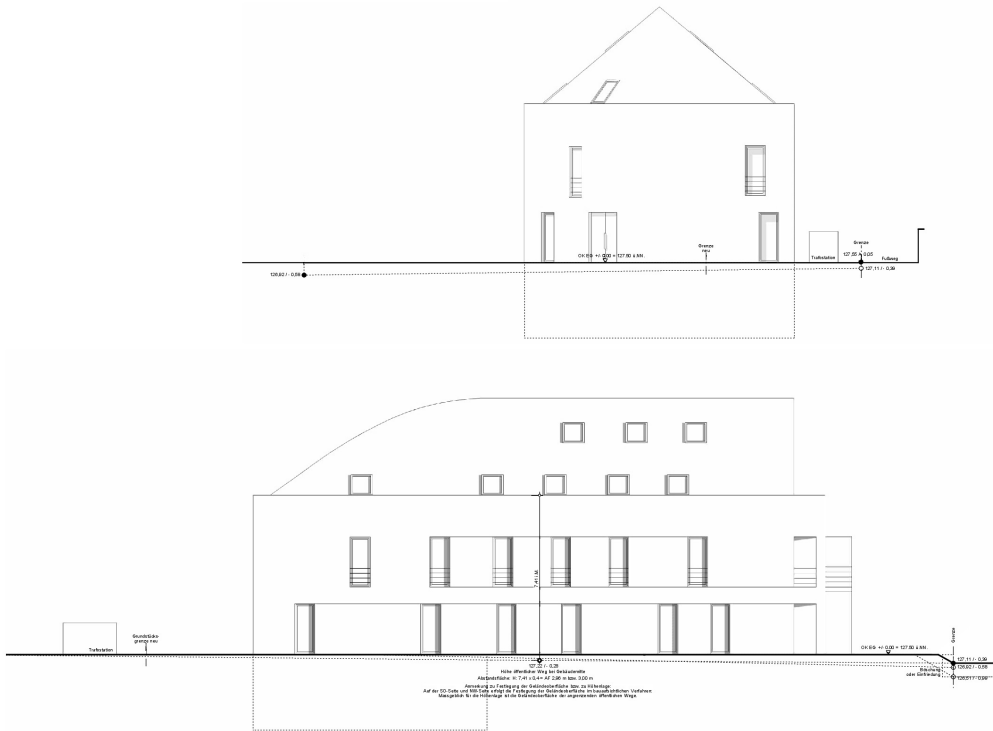


<p>Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20c, 54263 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.</p> <p>Datum: 01.06.2019 M: 1:100, DIN A3</p>	<p>Bestandsplan Ansichten von Südwesten und Südosten M.1:-</p> <p>Antragsteller: Diana Kollmann Winzerstraße 125, 80767 München</p>	<p>82_LP4_08</p>
--	---	------------------

DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT  
Winzerstraße 125, 80767 München  
www.danielkollmann.de

# Exposé - Grundrisse

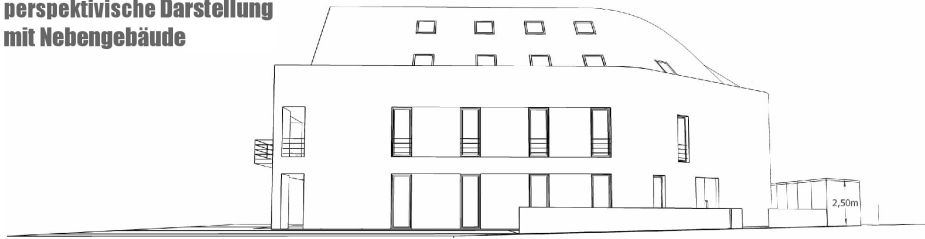
Ansichten von Nordosten und Nordwesten M. 1:125



<p>Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten Schwarzer Weg 20c, 54283 Trier Flur 4, Fl. Nr. 167/28 u.a.</p> <p>Datum: 01.06.2019 M: 1:100, DIN A3</p> <p>DANIEL DOLLMANN ARCHITECT Wernerstraße 125, 80767 München 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
82_LP4_10	DANIEL KOLLMANN ARCHITEKT Wernerstraße 10, 81549 München www.danielkollmann.de

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENEV NACHWEIS

KfW Effizienzhaus 55% nach dem Monatsbilanzverfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 15,56 kWh/m<sup>2</sup>a



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 26,20 kWh/m<sup>2</sup>a

Bauvorhaben: Quint

Straße: Schwarzer Weg 20 c

Ort: 54293 Trier

Datum: 14.07.2017

\_\_\_\_\_  
Unterschrift