

Exposé

Wohnung in Trier

**Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Trier – ideal
als Kapitalanlage mit guter Rendite**



Objekt-Nr. OM-441291

Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

54295 Trier
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	36,00 m ²	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	214 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und frisch modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Trier, Bergstraße mit eigenem PKW-Stellplatz. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage.

Die ca. 36 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei kleine Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Bad wurde im Jahr 2026 vollständig saniert. Ebenfalls wurde die gesamte Wohnung im Jahr 2026 frisch gestrichen, sodass sich das Objekt in einem sehr gepflegten und bezugsfertigen Zustand präsentiert. Aktuell ist die Wohnung unvermietet.

Das Gebäude stammt aus der Zeit von ca. 1920. Dadurch ist eine erhöhte steuerliche Abschreibung von 2,5 % möglich, was das Objekt besonders für Kapitalanleger interessant macht.

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf 214,- Euro/Monat (120,- Euro VZ Betriebskosten, 52,- Euro Verwaltung und 42,- Euro Rücklage).

Der Verkauf erfolgt direkt von privat und provisionsfrei, es fällt keine Maklercourtage an.

Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 36 m² im 1. OG
- kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 4 Parteien
- Bad komplett saniert (2026)
- Wohnung vollständig gestrichen (2026)
- Einbauküche mit Geschirrspüler inklusive
- PKW-Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Kellerraum vorhanden
- Gaszentralheizung
- Baujahr ca. 1920 (AfA 2,5 % möglich)
- sehr gut geeignet als Kapitalanlage mit attraktiver Rendite

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Eine erste Besichtigung ist am Samstag, den 04.04.2026 möglich.

Bitte senden Sie mir bei Ihrer Anfrage eine bevorzugte Uhrzeit mit.

Weitere Besichtigungstermine können anschließend in persönlicher Absprache vereinbart werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Lage

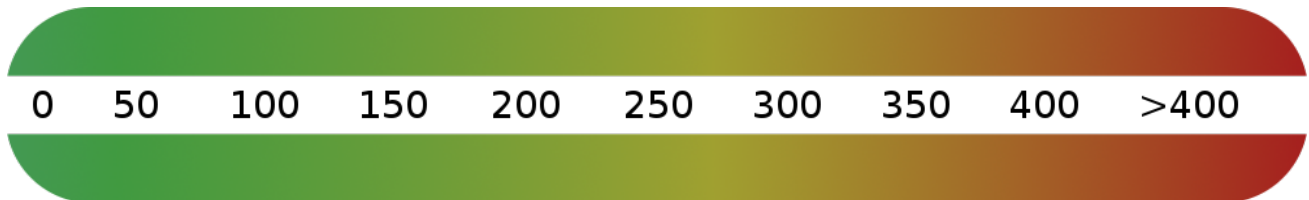
Die Wohnung befindet sich in der Bergstraße in Trier. Die Lage bietet eine gute Vermietbarkeit und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	173,70 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Grundrisse

