

# Exposé

## Wohnung in Trier

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage nahe Innenstadt



Objekt-Nr. OM-443040

**Wohnung**

Verkauf: **260.000 €**

54290 Trier  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1990	Hausgeld mtl.	236 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage nahe Innenstadt

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 2 Zimmer

- Balkon

- 

1. Obergeschoss

- Einbauküche inklusive

- Stellplatz für PKW

- Möbelübernahme möglich

- Ruhige, aber zentrale Lage

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine bereits eingebaute Küche inklusive Spülmaschine, die im Kaufpreis enthalten ist. Auf Wunsch können zudem Möbel wie Schrank, TV sowie Waschmaschine und Trockner übernommen werden – ideal für einen unkomplizierten Einzug.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende PKW-Stellplatz, der Ihnen jederzeit bequemes Parken ermöglicht. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zum Verweilen ein.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage ist ruhig und dennoch zentral: Die Innenstadt und die bekannte Porta Nigra sind in nur ca. 8 Minuten erreichbar. Somit genießen Sie Erholung als auch eine sehr gute Anbindung an alle wichtigen Orte (Supermärkte, Apotheken, Krankenhaus, Kindergarten und Schulen) des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

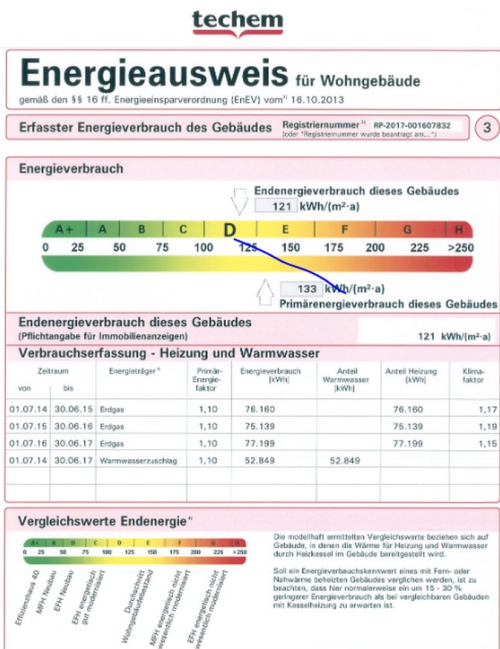
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

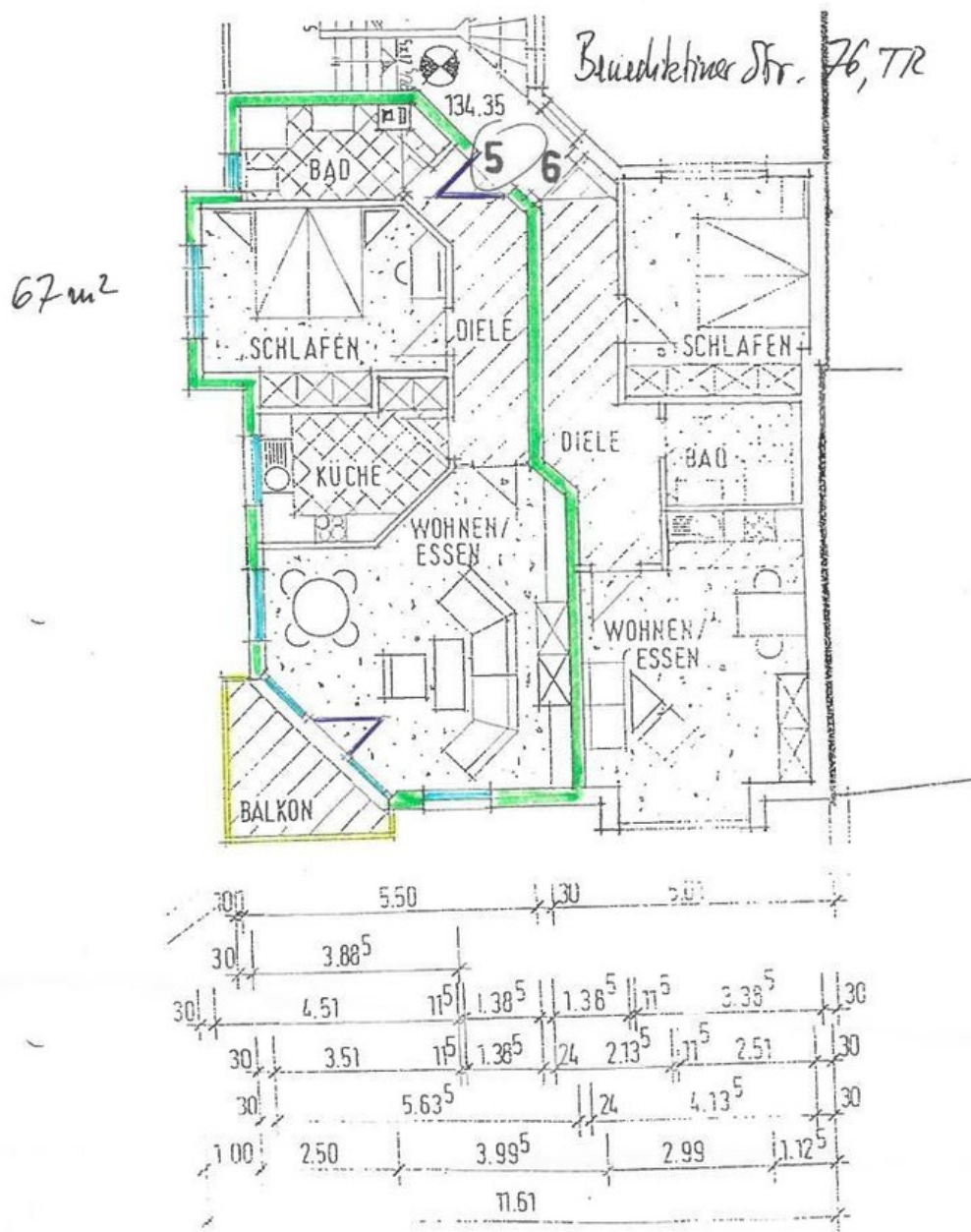


**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und sich bedingender Heizzeitschwankungen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschlag, Warmwasser- oder Einbauschub in kWh <sup>4)</sup> EFR: Erdgasheizung, MFH: Mehrfamilienhaus EA-Nr.: 0060026143112170001107152 AP-Nr.: 201000256046

# Exposé - Grundrisse



**OBERGESCHOSS**