

# Exposé

## Wohnung in Trier

### Helle 2-ZKB-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz in Trier-Pfalzel



Objekt-Nr. OM-469706

#### Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thaddäus Ullrich

54293 Trier  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Nebenkosten	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.740 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Karolingerstraße 29 in Trier wartet eine renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Küche-Bad-Dachgeschosswohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf neue Mieter.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 und bietet eine angenehme Mischung aus praktischer Ausstattung, gemütlichem Wohngefühl und zusätzlichem Freiraum durch Balkon, Keller und gemeinschaftlich nutzbaren Garten.

Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein wohnlicher Eindruck: Das Wohnzimmer bietet Platz für entspannte Abende, gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Stunden zu Hause. Das Schlafzimmer ist gut nutzbar geschnitten.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt dazu ein, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder abends in Ruhe ausklingen zu lassen. Auch der gemeinschaftlich nutzbare Garten bietet zusätzlichen Raum im Grünen.

Die Wohnung eignet sich besonders für berufstätige Einzelpersonen oder Paare, die sich gerne ein gepflegtes Zuhause in Trier-Pfalzel herrichten wollen.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit Laminatboden & PVC ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, hat jedoch kein Fenster. Beheizt wird die Wohnung über Nachtspeicheröfen. Internet- und Kabelanschluss sind vorhanden.

Ein besonderer Vorteil ist der bereits in der Miete enthaltene Stellplatz. Außerdem kann der Garten gemeinschaftlich mitgenutzt werden. Die vorhandene Küche wird zur Nutzung überlassen.

Bitte beachten Sie: Im Haus ist kein Aufzug vorhanden. Die Haltung von Haustieren ist nicht vorgesehen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Gesucht werden zuverlässige, ordentliche und langfristig interessierte Mieter mit geregeltm Einkommen, die ein gepflegtes Zuhause herrichten wollen, in angenehmer Wohnlage suchen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar!

Die Kautio n beträgt drei Nettokaltmieten. Die Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden vom Mieter separat getragen.

Haustierhaltung ist nicht vorgesehen. Die Wohnung eignet sich besonders für berufstätige Einzelpersonen oder Paare.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Karolingerstraße 29 im Trierer Stadtteil Pfalzel. Pfalzel liegt im Norden von Trier und ist besonders durch seine Lage direkt an der Mosel geprägt – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden, Radfahren oder einfach etwas Erholung am Wasser.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Über die Buslinie 18 besteht eine Verbindung zwischen Pfalzel und der Trierer Innenstadt, unter anderem Richtung Porta Nigra. Zusätzlich bietet der Bahnhof Trier-Pfalzel Anschluss an den Regionalverkehr. Die Lage ist auch ideal für Pendler nach Luxembourg.

Auch die Dinge des täglichen Bedarfs sind in Pfalzel und der näheren Umgebung gut erreichbar. Im Stadtteil gibt es unter anderem Bäckerei-/Lebensmittelangebote; weitere Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich in den angrenzenden Trierer Stadtteilen. Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung sind ebenfalls in Trier gut erreichbar.

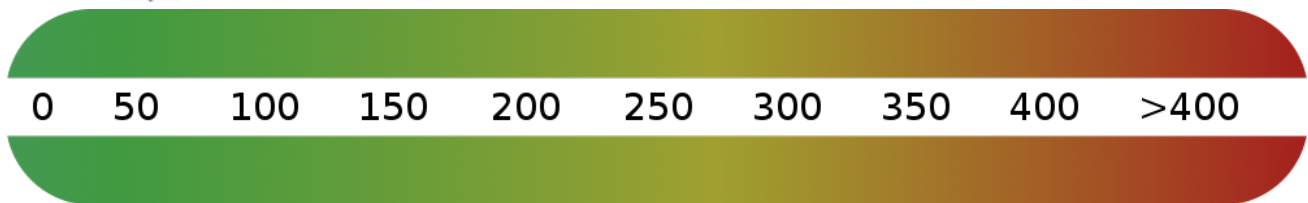
Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen mit guter Alltagstauglichkeit: Moselnähe, ÖPNV-Anschluss, Stellplatz direkt an der Wohnung sowie kurze Wege zu Einkauf, Versorgung und Trierer Innenstadt machen die Wohnung besonders attraktiv für Berufstätige, Paare oder kleine Familien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	58,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Flur

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

