

**Verkauft-TR.-Süd: Eigentumswohnung, 2020  
modernisiert, 1-2 ZKB, Terrasse, KFZ Stellplatz-  
kurzfristig beziehbar.**

ETW 72291	1998	47 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	2
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

## Die Immobilie

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt im Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, mit 6 Wohneinheiten, aus dem Baujahr 1998. Die Wohnung eignet sich anhand der Wohnungsgröße und der Aufteilung idealerweise für eine Person, ist aber sicherlich je nach Platzanspruch für 2 Personen nutzbar. Im Jahr 2002 wurde innenseitig komplett modernisiert und ist somit ohne größeren Renovierungsaufwand zu beziehen. Die Wohnfläche von 47m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer, eine separate Küche ( EBK BJ 2023 inkl.), eine Diele sowie ein ansprechenendes Duschbad mit ebenerdiger Duschkabine und Fenster. Zur Wohnung gehört eine nach Westen ausgerichtete, mit Pflanzsteinen eingefriedete und somit nicht einsehbare Terrasse die sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Die kurzfristig verfügbare Eigentumswohnung ist derzeit vom Eigentümer bewohnt, eignet sich aber auch für Kapitalanleger. Der zur Wohnung gehörende KFZ Stellplatz liegt hinter dem Haus und ist direkt vom Untergeschoss aus erreichbar. Im separaten Waschaum steht jedem Mieter ein Platz für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner zur Verfügung. Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Größe und der Lage als hervorragend zu bezeichnen.

[immonex\_widget name="immonex\_User\_Defined\_Properties\_Widget" title"Energieeffizienz" display\_mode="include" display\_groups="epass"]

## Flächen

Wohnfläche	<b>47 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>504 m<sup>2</sup></b>
Vermietbare Fläche	<b>47 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>6.00</b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>-1</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1998</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>Die Wohnung wurde im Jahr 2020 innenseitig modernisiert. Erneuert wurde der Putz und der Anstrich, die Heizkörper, das Duschbad. Die EBK stammt aus dem Jahr 2023, sie wurde vom Schreiner eingepasst.</b>

## Sonstiges

Wohnungsnummer	<b>1</b>
Immobilie ist verfügbar ab	<b>Kurzfristig</b>
Nichtraucher-Immobilie	<b>ja</b>

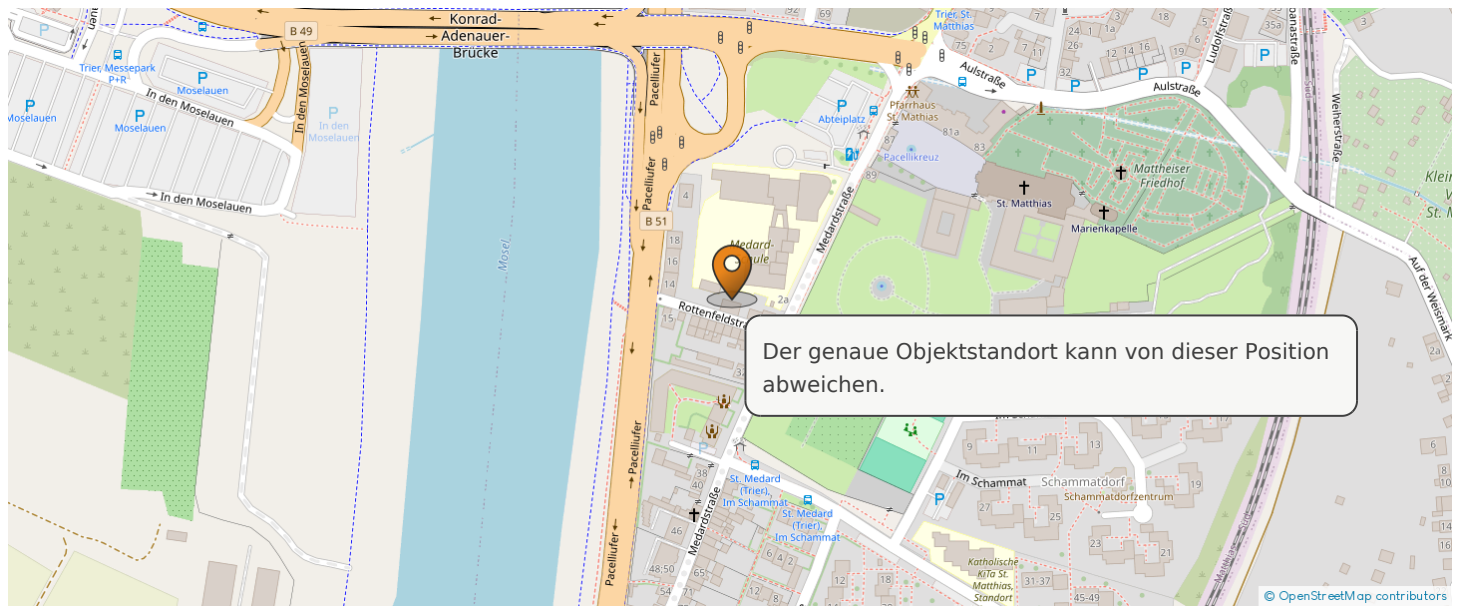
## Ausstattung

Vinylboden, neuwertiges Badezimmer mit Fenster, neuwertige Einbauküche, Küche mit Fenster, Terrasse, KFZ Stellplatz

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster im Badezimmer</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Ausrichtung Balkon/Terrasse	<b>West</b>

- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Rollläden
- ✓ UMTS-Empfang
- ✓ Wasch-/Trockenraum

## Lage & Infrastruktur



Die Immobilie befindet sich in der Rottenfeldstraße 4 im Stadtteil Trier-Süd, einem der begehrten Wohngebiete der Stadt Trier. Die Rottenfeldstraße ist eine ruhige Anliegerstraße und zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Discounter (ca. 550 m entfernt), sowie verschiedene Bäckereien und Restaurants. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken (ca. 500 m entfernt), gewährleistet. Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Die Medard-Schule befindet sich nur etwa 70 Meter entfernt, und der Kindergarten St. Matthias ist in ca. 250 Metern erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Bushaltestelle "Im Schammatt" liegt nur 110 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile. Zusammenfassend bietet die Lage in der Rottenfeldstraße 4 eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung.

Lage/Gebiet	Stadtteil
Distanz zum Flughafen	<b>36,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>6,3 km</b>
Distanz zu U/S-Bahn-Haltestelle	<b>1,2 km</b>
Distanz zu Bushaltestelle	<b>0,2 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>1,8 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>0,1 km</b>
Distanz zur Hauptschule	<b>2,3 km</b>
Distanz zur Realschule	<b>1,5 km</b>

**Verkauft-TR.-Süd: Eigentumswohnung, 2020 modernisiert, 1-2 ZKB, Terrasse, KFZ Stellplatz-kurzfristig beziehbar.**

Distanz zum Gymnasium	<b>2,6 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>2,3 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>1,7 km</b>
Distanz zu Gaststätten	<b>0,4 km</b>

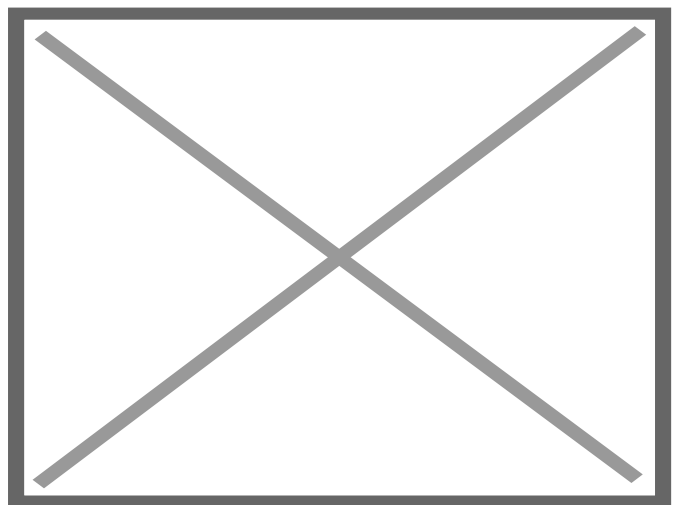
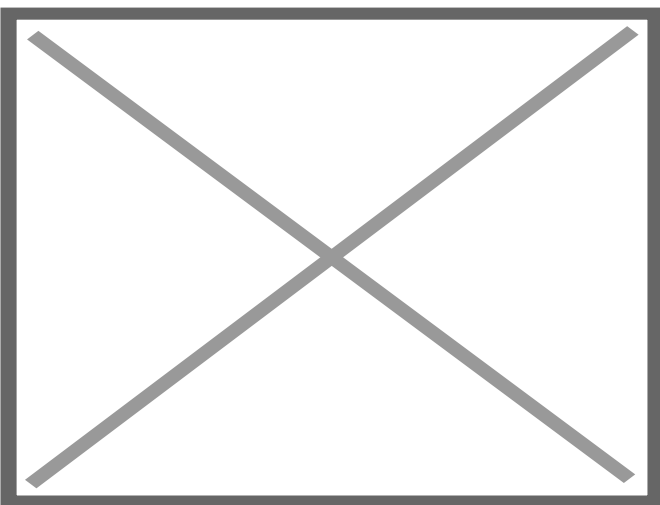
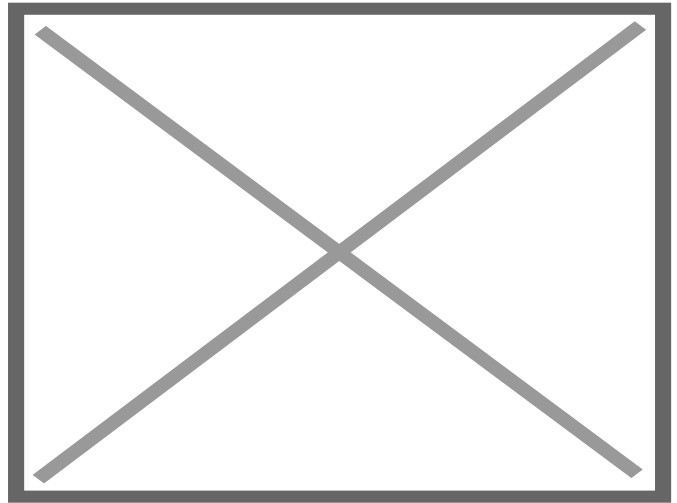
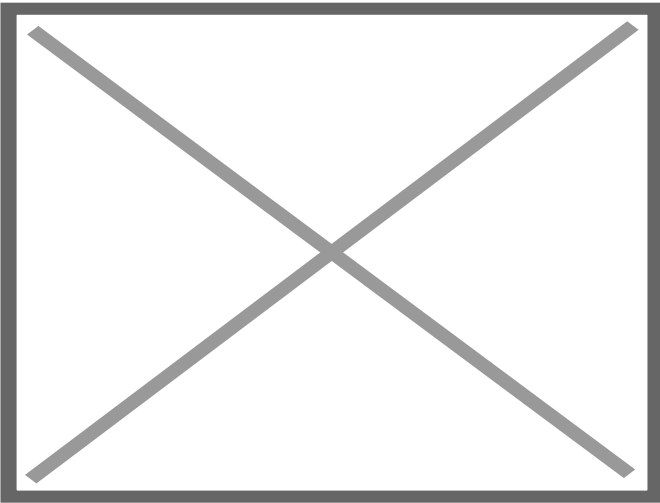
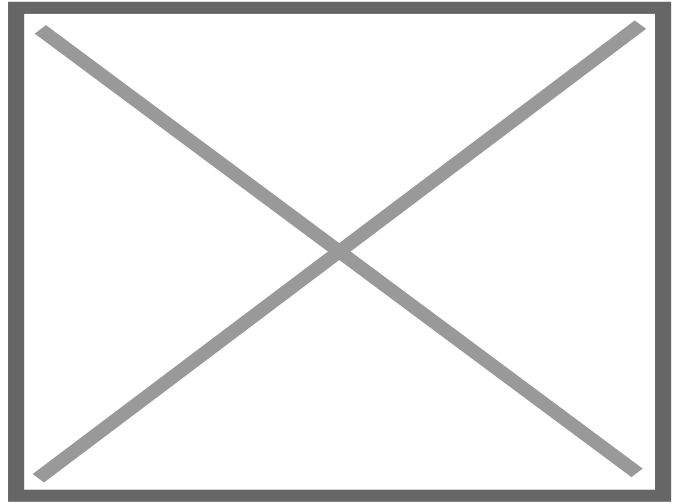
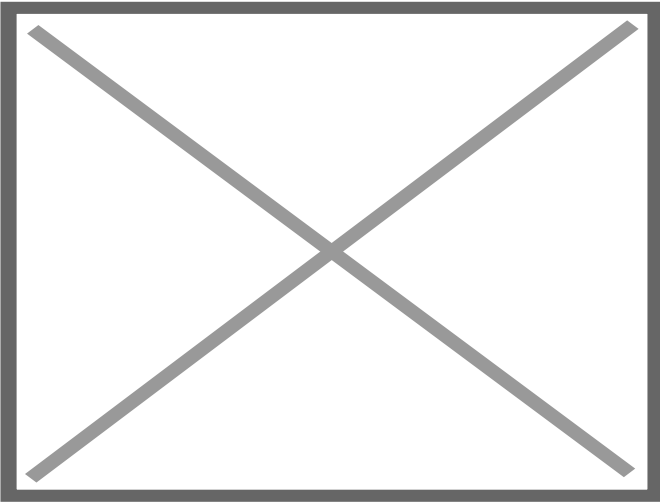
## Preise

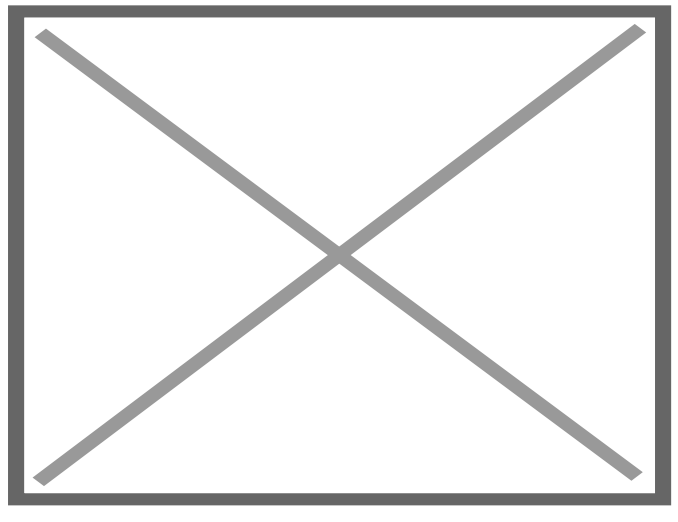
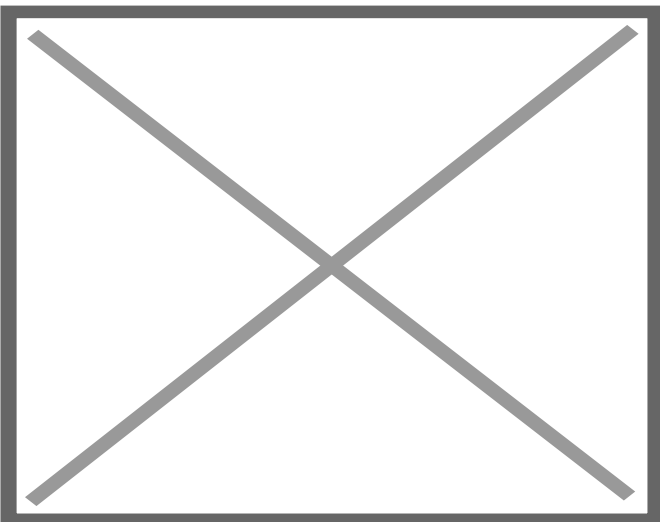
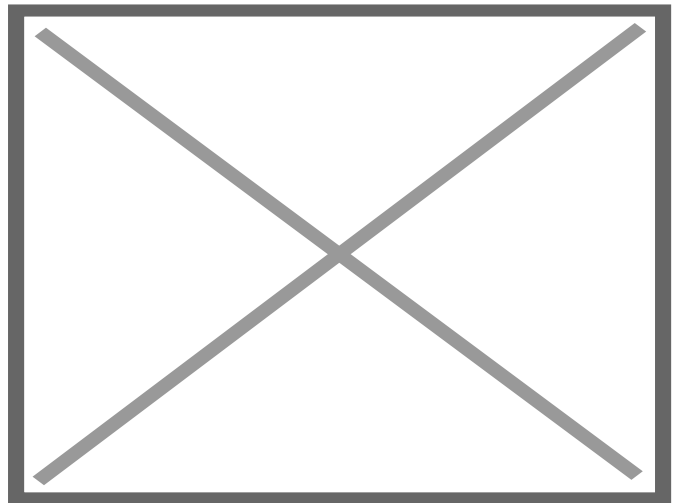
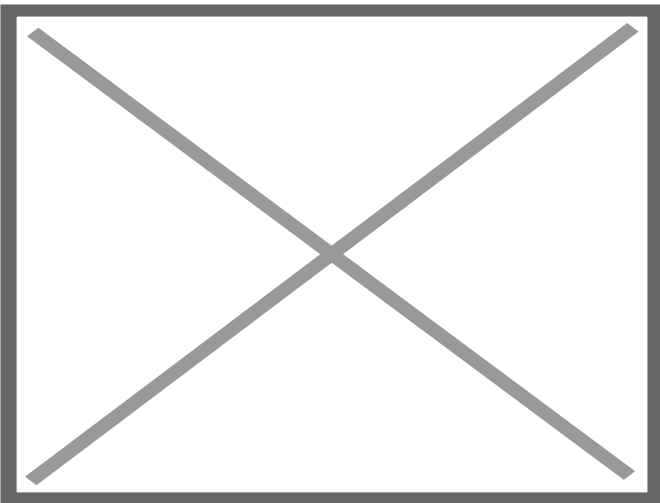
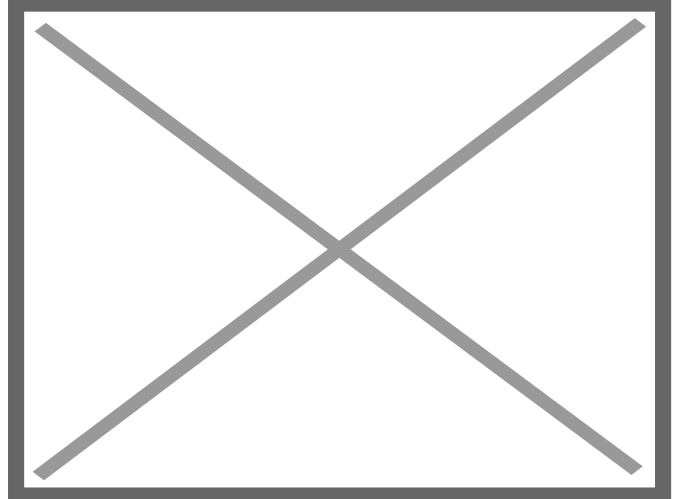
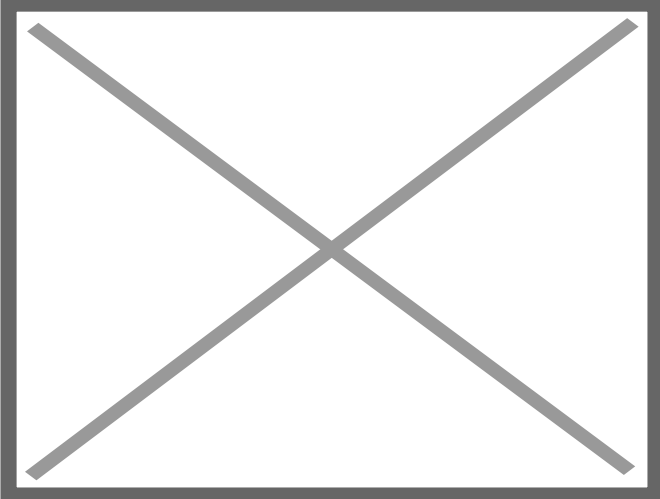
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>176 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>ja</b>
Hausgeld	<b>235 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>nein</b>
Courtage	<b>3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)</b>
Hinweis zur Courtage	<b>Die Provision ist verdient und fällig nach Unterschrift eines notariellen Kaufvertrages.</b>

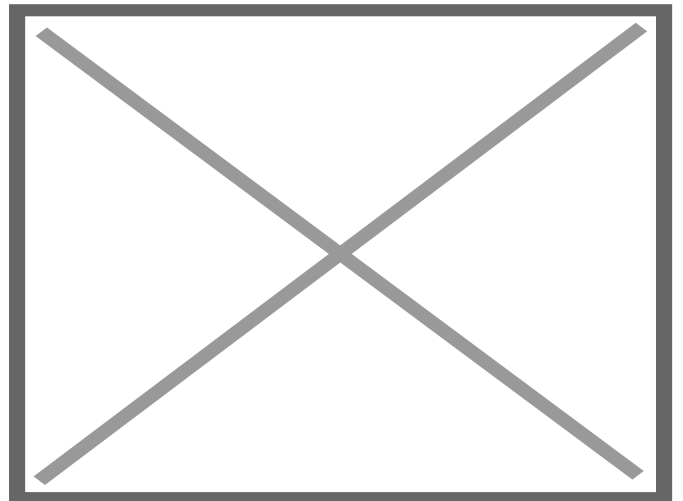
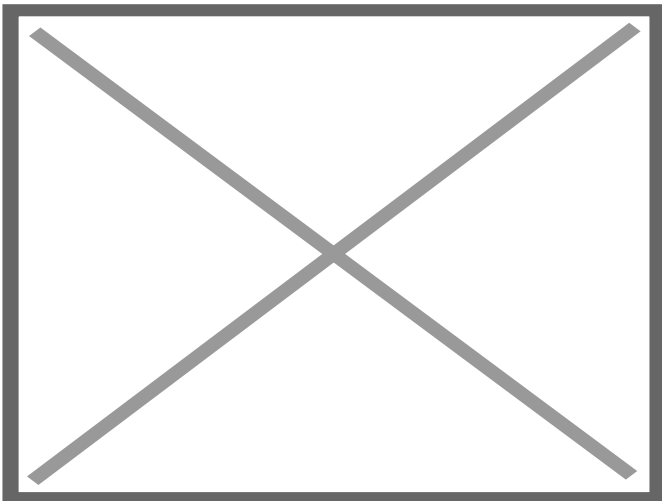
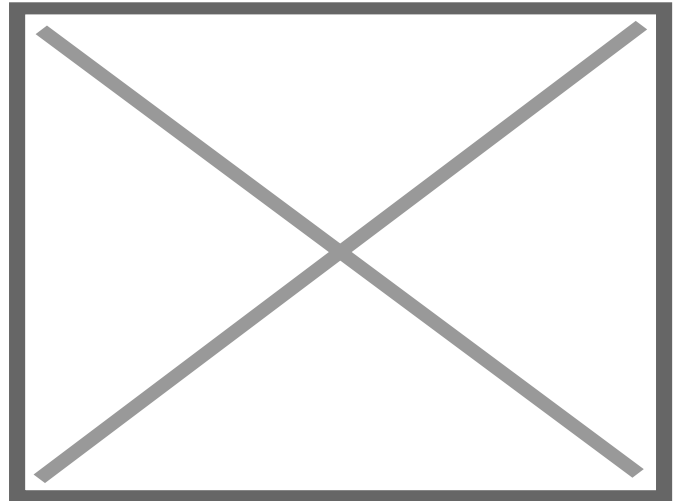
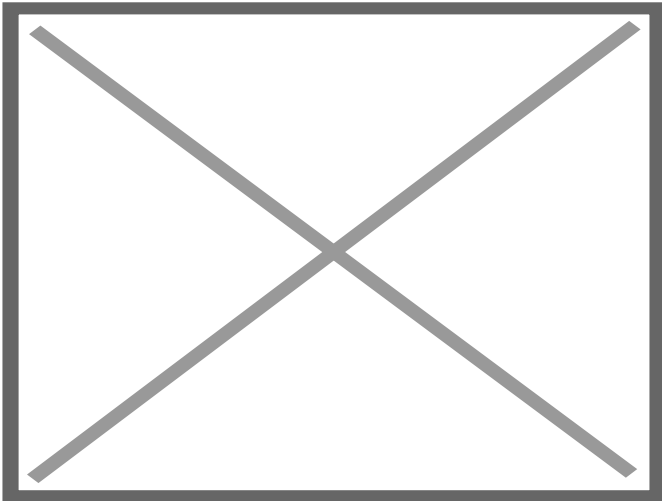
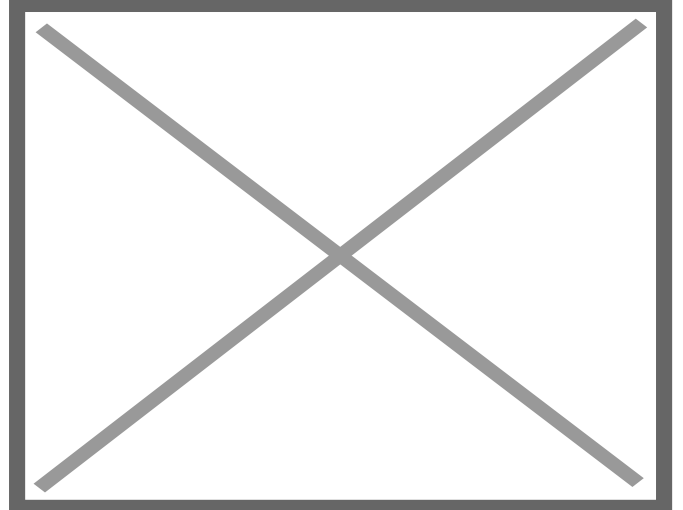
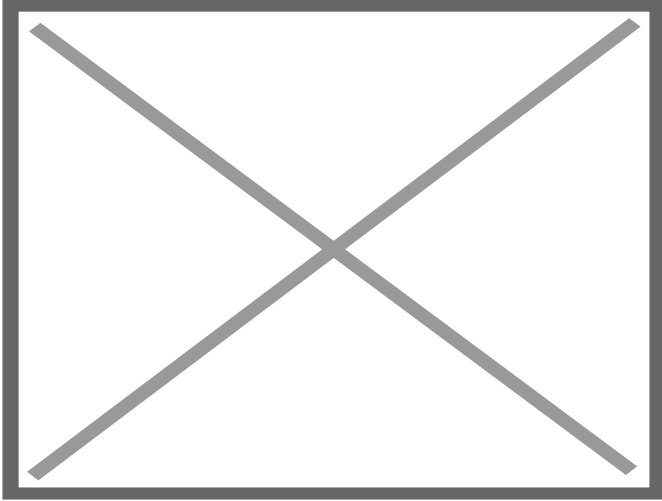
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>92,6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>nein</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>

## Impressionen







## Kontakt

Oliver von Kunow

Freiraum Immobilien Trier

Liebfrauenstr. 8, 54290 Trier

E-Mail **info@freiraum-trier.de**

Telefon **+49 651 99568030**

Weitere Informationen **www.freiraum-trier.de**