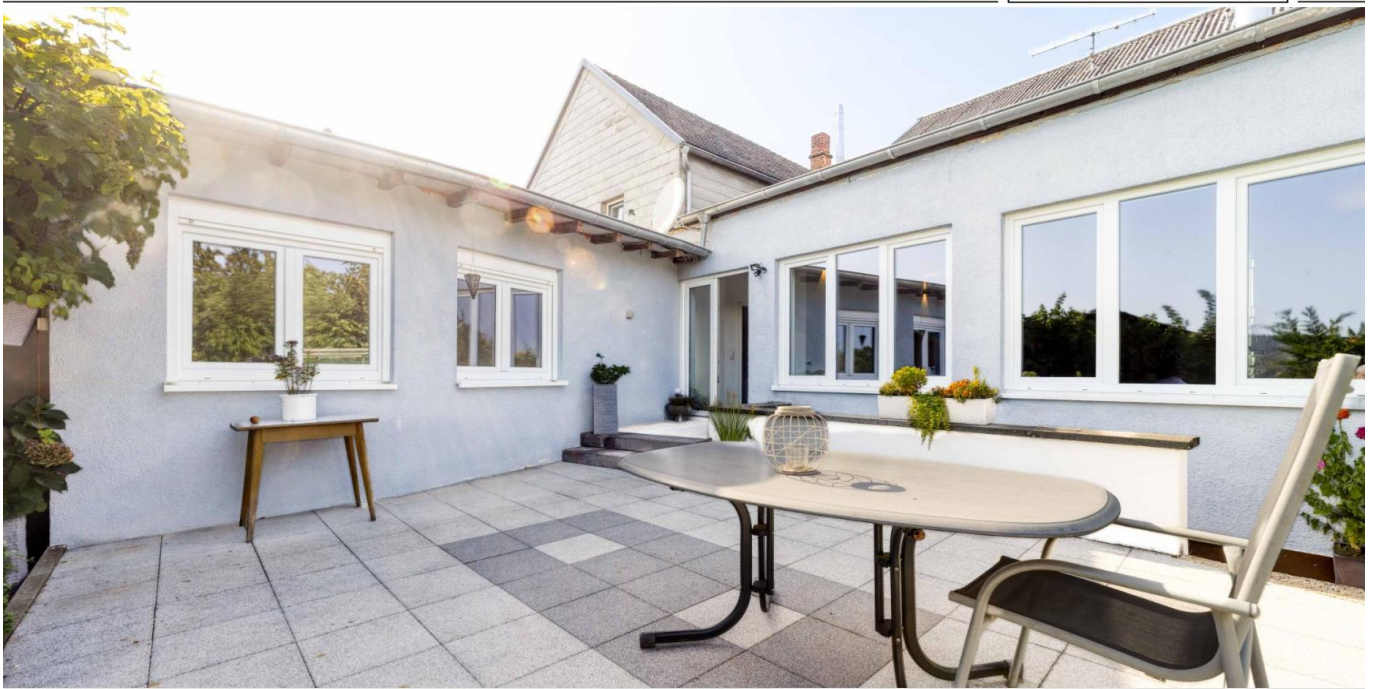


Altrich

# ALTRICH: Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage

Property ID: 25160018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 949 m<sup>2</sup>

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25160018                              |
| Living Space         | ca. 301 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 10                                    |
| Bathrooms            | 4                                     |
| Year of construction | 1968                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 545.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 236.50 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 16.07.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2009                      |

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

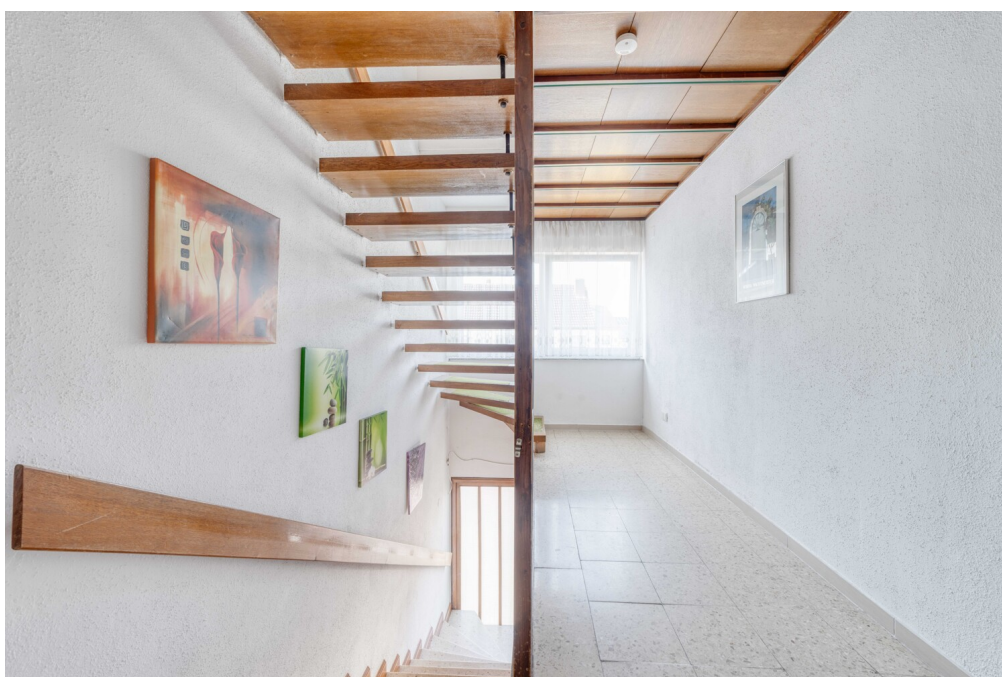
## The property





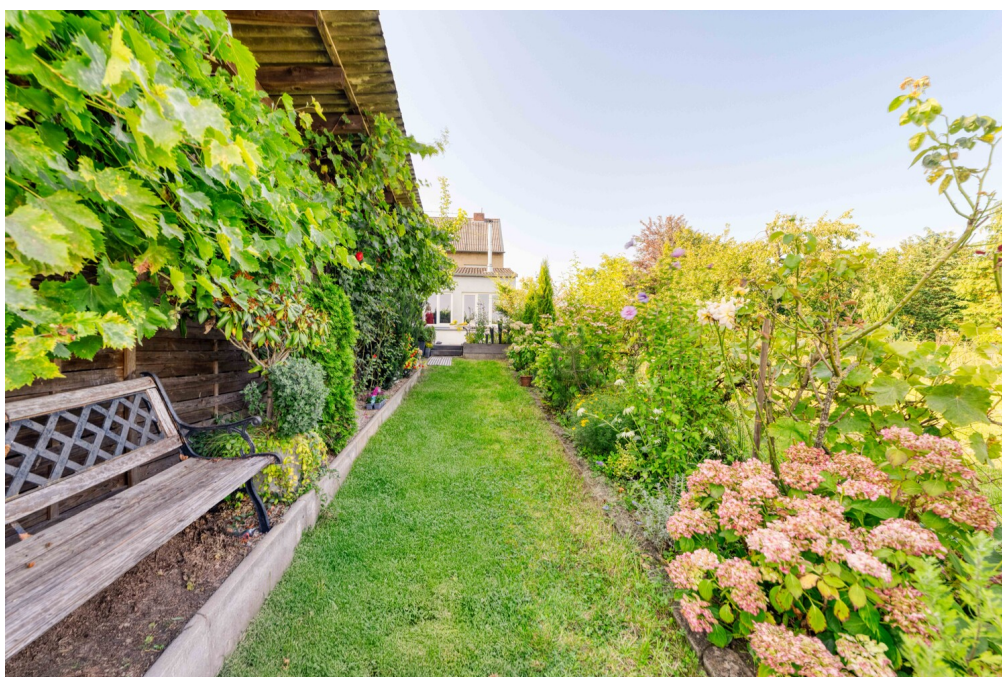
Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## The property



Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## The property





Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

**0651 - 99 18 804 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/trier](http://www.von-poll.com/trier)



Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## A first impression

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus in Altrich.

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Altrich befindet sich dieses 1968 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 949 m<sup>2</sup>. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 301 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Wohneinheiten, bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagenstellplätze sowie drei zusätzliche Außenstellplätze.

Das Erdgeschoss besticht durch eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie umfasst zwei Schlafzimmer, eine offene Wohnküche mit Kaminofen und hochwertiger Kochinsel sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein Gäste-WC, ein Vorratsraum und der direkte Zugang zu einer Garage sorgen für zusätzlichen Komfort. Von der Terrasse gelangt man unmittelbar in den weitläufigen Garten. Die Küche ist mit AEG-Markengeräten, einer Bosch Kühl-/Gefrierkombination, einem Backofen mit Pyrolysefunktion sowie einer Spülmaschine ausgestattet und erfüllt damit hohe Ansprüche. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Einzimmer-Apartment mit eigenem Duschbad und Pantryküche, das sich ideal zur Vermietung an Singles eignet.

Im 1. Obergeschoss steht eine ca. 58 m<sup>2</sup> große Wohnung mit zwei Zimmern, einer voll ausgestatteten Küche und einem Duschbad zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Balkon mit herrlichem Weitblick. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Zimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon, das flexibel genutzt werden kann. Das Dachgeschoss bietet eine ca. 59 m<sup>2</sup> große Drei-Zimmer-Wohnung mit moderner Küche inklusive Miele-Markengeräten sowie einem Duschbad.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand. Sämtliche Wohnungen wurden zwischen 2009 und 2025 saniert. Moderne 3-fach verglaste Fenster, Bodenbeläge aus Laminat, Parkett und Fliesen sowie eine Öl-Zentralheizung mit Flachheizkörpern sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Dieses Mehrfamilienhaus in Altrich vereint eine solide Bausubstanz mit modernem Wohnstandard und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ein attraktives Angebot – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und bitten um vollständige Angaben, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## Details of amenities

- + 4 vermietete Einheiten
- + verschiedene Wohnungsgrößen
- + weitgehend modernisiert
- + 3 Garagenstellplätze
- + Garten mit Geräteschuppen



Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## All about the location

Altrich ist eine Gemeinde in der Nähe von Wittlich, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung der Moselregion. Der Ort ist über die nahegelegene Autobahn A1 sowie die Bundesstraße B50 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, während der Bahnhof Wittlich den Anschluss an den Schienenverkehr bietet. Im Dorf selbst finden sich eine Grundschule und eine Kindertagesstätte, sodass Familien eine wohnortnahe Betreuung und Bildung nutzen können. Für den täglichen Bedarf gibt es kleinere Geschäfte sowie Dienstleister, größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Wittlich. Damit verbindet Altrich eine ruhige, ländliche Wohnlage mit einer soliden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 236.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25160018 - 54518 Altrich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)