

## Attraktives 8-Parteien-Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten in zentraler Lage von Traben-Trarbach

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	400.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	29.580 €



### Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Traben-Trarbach befindet sich dieses 1962 erbaute Mehrfamilienhaus auf einem ca. 492 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das solide und gepflegte Gebäude umfasst insgesamt acht Einheiten und bietet eine interessante Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 372 m<sup>2</sup> verteilt sich auf sechs Wohnungen: vier Wohnungen mit je ca. 68 m<sup>2</sup> sowie zwei kleinere Einheiten mit je ca. 50 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Objekt durch zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, die derzeit von einem Mieter genutzt werden.

Die Immobilie befindet sich in einem insgesamt gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2020 wurde sie teilweise modernisiert, wodurch der Wohn- und Nutzungskomfort spürbar verbessert wurde. Zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss befinden sich jedoch aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Eine dieser Einheiten steht derzeit leer, sodass umfangreiche Renovierungsarbeiten dort effizient und ohne Beeinträchtigung laufender Mietverhältnisse durchgeführt werden können.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	372 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	502 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	492 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	16
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	6
Stellplätze	6
vermietbare Fläche	502 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	6
Gewerbeeinheiten	2
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2020
Objekt ist vermietet	Ja



Nach Abschluss der Modernisierung beider Einheiten besteht die Möglichkeit, diese zu marktgerechten Konditionen neu zu vermieten bzw. die Miete anzupassen und dadurch eine spürbar erhöhte Rendite zu erzielen.

Dank der zentralen Position profitieren die Mieter von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die charmante Moselstadt Traben-Trarbach mit ihrem historischen Ortskern, der direkten Lage am Fluss und dem touristisch geprägten Umfeld bietet zudem ein hohes Maß an Lebensqualität und Attraktivität für Mieter.

Dieses Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen mit Potenzial für Wertsteigerung und Optimierung der Rendite durch gezielte Renovierung suchen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach



## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Traben-Trarbach, nur wenige Gehminuten von der Mosel entfernt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Die historische Altstadt mit ihrem charmanten Flair sowie die Nähe zur Mosel bieten den Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Verkehrstechnisch ist die Immobilie gut angebunden. Über die B 53 sowie die Autobahnen A 1 und A 48 sind Trier und Koblenz schnell zu erreichen. Durch die zentrale Position in der beliebten Mosel-Weinbauregion profitiert das Objekt von einer starken Nachfrage und eignet sich besonders für Mieter, die kurze Wege mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten verbinden möchten..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2030-11-16
Energieverbrauchskennwert	157.3kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.11.2020
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl



## Ausstattung



## Sonstiges



Wohnung (Nr. 2) Flur



Wohnung (Nr. 2) Wohnzimmer



Wohnung (Nr. 2) Küche



Wohnung (Nr. 2) Badezimmer



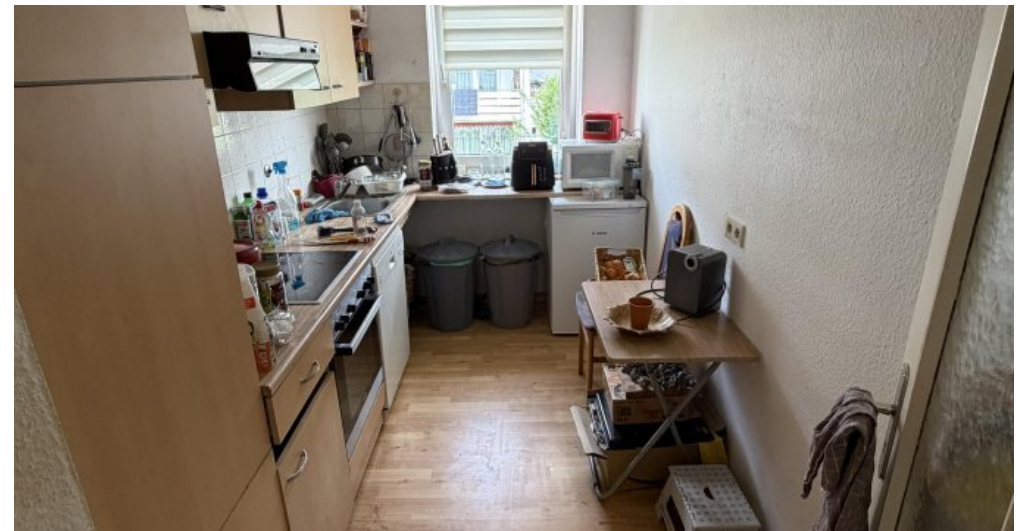
Wohnung (Nr. 2) Schlafzimmer



Treppenhaus



Wohnung (Nr. 3) Wohnzimmer



Wohnung (Nr. 3) Küche



Wohnung (Nr. 4) Wohnzimmer



Wohnung (Nr. 4) Küche



Wohnung (Nr. 4) Schlafzimmer



Wohnung (NR. 5) Badezimmer



Wohnung (Nr. 6) Wohnzimmer



Wohnung (Nr. 6) Badezimmer



Wohnung (Nr. 6) Schlafzimmer

## Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
66620 Primstal

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

+49 6875 / 2209813  
[f.gebels@steinundwert.de](mailto:f.gebels@steinundwert.de)  
[www.steinundwert.de](http://www.steinundwert.de)