

## Reihenhaus in Trier

**Neues KFW 40 Eckhaus Tarforster Höhe  
mit schöner Dachterrasse - Garage  
optional möglich**



Objekt-Nr. EFHNBAE106

### Reihenhaus

Verkauf: **792.500 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54296 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top Wohnlage Tarforster Höhe - Neues Reiheneckhaus mit Keller und schöner Dachterrasse mit herrlicher Sicht im Passivhausstandard mit Top Energiekonzept - Darlehen Familienförderung ab 0,24 % möglich - Garage optional möglich

Top Lage - Trier, Tarforster Höhe Baugebiet BU 14 In attraktiver Lage mit toller Infrastruktur entstehen 6 neue Stadthäuser in dieser gefragter Lage mit dem Passivhausstandard mit KfW 40 Förderung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten. Im Angebot ist eine Luftwasserwärmepumpe einschließlich einer zentralen Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen. Zusätzlich erhalten die Häuser eine Photovoltaikanlage mit ca. 3,1 KWp auf dem Flachdach zur Unterstützung der Heizung, Warmwasser sowie dem täglichen Strombedarf. Somit entsteht ein modernes energetisch hochwertiges Haus. Alle ökologischen Energiequellen können genutzt werden, um möglichst energetisch autark zu werden. Als Sonderwunsch kann die PV Anlage auf 5,1 KWp aufgerüstet werden und ein Batteriespeicher mit min ca. 5,1 kWh Speicher erworben werden. Alle Häuser sind voll unterkellert und verfügen über schöne Terrassen und Dachterrassen. Von den Dachterrassen haben Sie eine schöne Aussicht.

Das Angebot bezieht sich auf Haus 6 - Reiheneckhaus

Es besteht im Erdgeschoß aus dem attraktiven Wohnraum von ca. 31 m<sup>2</sup> mit angeschlossener separater Küche von ca. 10 m<sup>2</sup> und Zugang auf die sonnige Terrasse von ca. 15 m<sup>2</sup> und in den Garten. Die Küche kann als Sonderwunsch geschlossen werden. Im Erdgeschoß befinden sich des Weiteren die Garderobe, Abstellraum sowie das Gäste-WC. Sie erreichen das Obergeschoß über eine attraktive Treppe. Von der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Bad mit Fenster von ca. 8 m<sup>2</sup>, den schönen Schlafraum, ein Büro von ca. 8 m<sup>2</sup> sowie ein Kinderzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup>.

Im Dachgeschoß befindet sich ein Studio mit Zugang auf die schöne sonnige Dachterrasse von ca. 16 m<sup>2</sup>

Das Dachgeschoß bietet weitere Planungsvarianten (wie z.B. großes Studio mit zusätzlichem Bad oder zusätzliches Zimmer vor). Das Objekt ist voll unterkellert. Hier sind die Technik sowie Lagerbereiche vorhanden. Durch Grundrißänderungen können gegen Mehrkosten bis zu 6 Zimmer und 2 Bäder entstehen.

Parken: Gemäß Auflagen Bebauungsplan müssen 2 Stellplätze erworben werden. Jedem der Häusern ist jeweils ein Außenstellplatz auf dem Grundstück zugeordnet. Ebenso ist ein Carport in der Carportanlage jedem Haus zugeordnet. Diese sind im Kaufpreis enthalten.

Die Baubeschreibung sieht die vollständige Fertigstellung einschließlich Gartenarbeiten, Stellplatz mit Elektro Ladestation sowie Carport vor. Gerne stellen wir Ihnen die detaillierte Baubeschreibung zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit ein ähnlich aufgeteiltes Reihenmittelhaus zu erwerben. Ebenso ist der Erwerb des zweiten Eckhauses mit einem kleineren Grundstück möglich

Die Fertigstellung kann kurzfristig nach Festlegung der Innenausstattung erfolgen.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt durch einen erfahrenen, solventen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

## Ausstattung

Top Lage - Trier, Tarforster Höhe Baugebiet BU 14 In attraktiver Lage mit toller Infrastruktur entstehen 6 neue Stadthäuser in dieser gefragter Lage mit dem Passivhausstandard mit KfW 40 Förderung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten. Im Angebot ist eine Luftwasserwärmepumpe einschließlich einer zentralen Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen. Zusätzlich erhalten die Häuser eine Photovoltaikanlage mit ca. 3,1 KWp auf dem Flachdach zur Unterstützung der Heizung, Warmwasser sowie dem täglichen Strombedarf. Somit entsteht ein modernes energetisch hochwertiges Haus. Alle ökologischen Energiequellen können genutzt werden, um möglichst energetisch autark zu werden. Als Sonderwunsch kann die PV Anlage auf 5,1 KWp aufgerüstet werden und ein Batteriespeicher mit min ca. 5,1 KWh Speicher erworben werden. Alle Häuser sind voll unterkellert und verfügen über schöne Terrassen und Dachterrassen. Von den Dachterrassen haben Sie eine schöne Aussicht.

Das Angebot bezieht sich auf Haus 6 - Reiheneckhaus

Es besteht im Erdgeschoß aus dem attraktiven Wohnraum von ca. 31 m<sup>2</sup> mit angeschlossener separater Küche von ca. 10 m<sup>2</sup> und Zugang auf die sonnige Terrasse von ca 15 m<sup>2</sup> und in den Garten. . Im Erdgeschoß befinden sich des Weiteren die Garderobe, Abstellraum sowie das Gäste-WC. Sie erreichen das Obergeschoß über eine attraktive Treppe. Von der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Bad mit Fenster von ca. 8 m<sup>2</sup>, den schönen Schlafraum ein Büro von c. 8 m<sup>2</sup> sowie ein Kinderzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup>. .

Im Dachgeschoß befindet sich ein Studio mit Zugang auf die schöne sonnige Dachterrasse von ca. 16 m<sup>2</sup>

Das Dachgeschoß bietet weitere Planungsvarianten (wie z.B. großes Studio mit zusätzlichem Bad oder zusätzliches Zimmer vor). Das Objekt ist voll unterkellert. Hier sind die Technik sowie Lagerbereiche vorhanden. Durch Grundrißänderungen können gegen Mehrkosten bis zu 6 Zimmer und 2 Bäder entstehen.

Parken: Gemäß Auflagen Bebauungsplan müssen 2 Stellplätze erworben werden. Jedem der Häusern ist jeweils ein Außenstellplatz auf dem Grundstück zugeordnet. Ebenso ist ein Carport in der Carportanlage jedem Haus zugeordnet. Diese sind im Kaufpreis enthalten.

Die Baubeschreibung sieht die vollständige Fertigstellung einschließlich Gartenarbeiten, Stellplatz mit Elektro Ladestation sowie Carport vor. Gerne stellen wir Ihnen die detaillierte Baubeschreibung zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit ein ähnlich aufgeteiltes Reihenmittelhaus zu erwerben. Ebenso ist der Erwerb des zweiten Eckhauses mit einem kleineren Grundstück möglich

Die Fertigstellung kann kurzfristig nach Festlegung der Innenausstattung erfolgen.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt durch einen erfahrenen, solventen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin ! Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Auf Wunsch sowie bei entsprechender Bonität kann der Kaufpreis bis zu 100 % finanziert werden. Die Zinsen können z.B. auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Hierdurch können sich Ihre monatlichen Raten nicht verändern !

Aufgrund der besonders Energieeffizienten Bauweise sind die Vorgaben gemäß den Anforderungen der KfW Bank nach dem Programm KfW- Effizienzhaus 40 (Programm 297/298) sowie Programm 300 Familienförderung erfüllt.

Hier sind Darlehen von 100.000 EUR zu Zinssätzen ab 2,08 % möglich..Beim Programm 300 haben Familien mit einem Kind die Möglichkeit Darlehen von 170.000 EUR zu erhalten Hier betragen die Zinsen: a) Bei einer Tilgung innerhalb von 10 Jahren 0,34 %, b) Bei einer Tilgung innerhalb von 11 – 25 Jahren 1,41 % c) Bei einer Tilgung innerhalb von 26 – 35 Jahren 1,56 %. Es sind auch Darlehen mit einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren zu günstigen Zinsen möglich.

Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KfW.

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 1,785 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 1,785 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier- Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: Info@scherf-immobilien.de

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können ( per Post oder Email ).

## **Lage**

Trier, Tarforster Höhe- Baugebiet BU 14. Es handelt sich um einen sehr gefragten Stadtteil in der Nähe der Universität. Durch die Nähe zum attraktiven Einkaufszentrum Tarforster Höhe mit diversen Angeboten können Sie viele Dinge des täglichen Lebens auf kurzen Wegen, teilweise sogar fußläufig, erledigen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben.

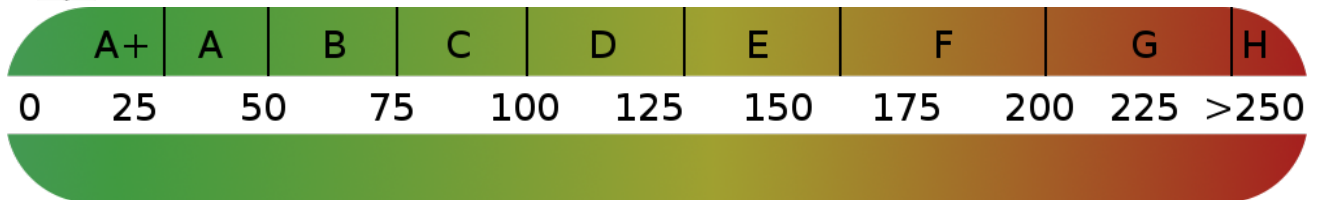
Die Häuser entstehen in ruhiger Lage im Neubaugebiet ohne Durchgangsverkehr.

## **Courtage**

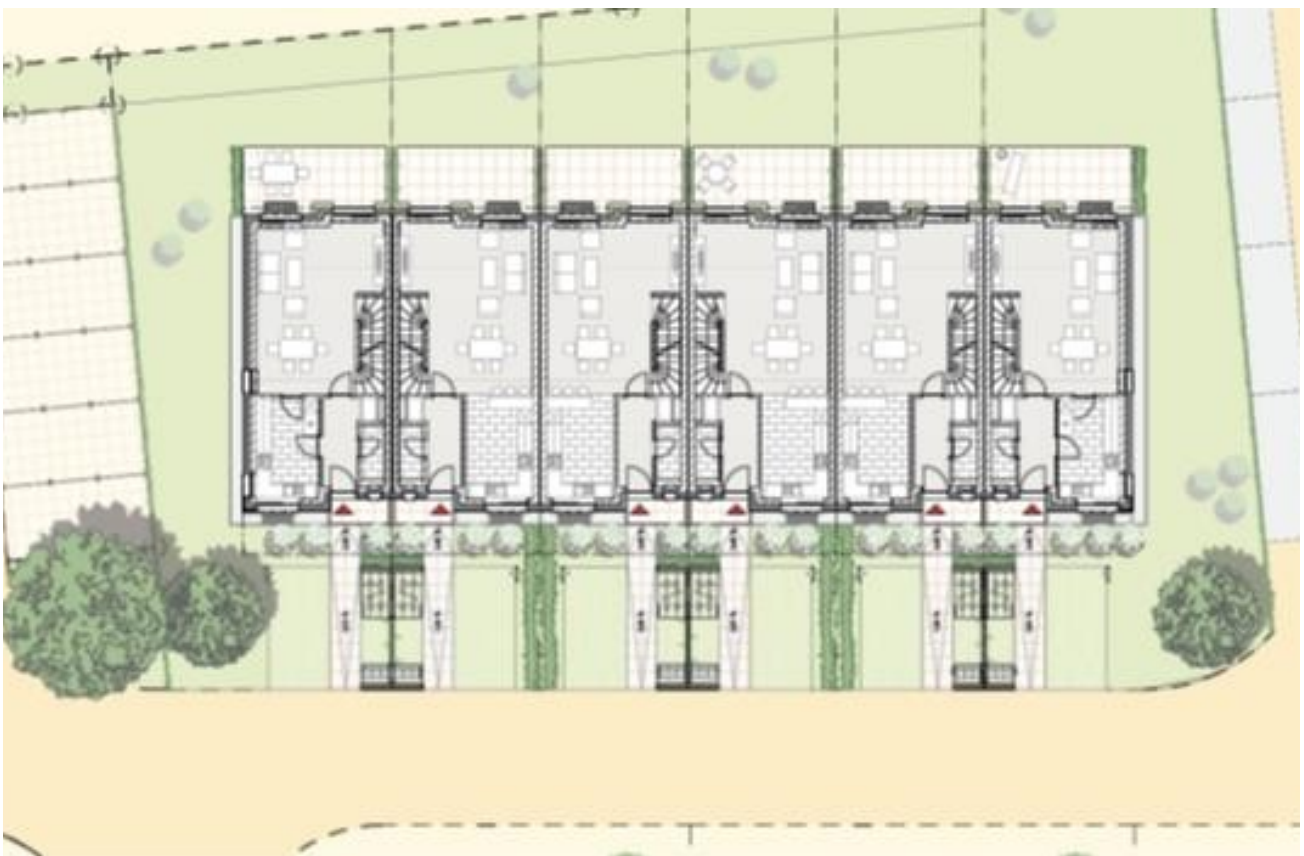
1,785 % incl. MwSt

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,80 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Übersicht



# Exposé - Galerie

## Haus 6 Kellergeschoss



Baueinfach: Neubau, Reihenhaus  
Ober der Normfläche  
54,206 Tm²  
Hinweis: Aufwandsart und Epochen sind nicht vorhanden.  
Die dargestellte Maßführung ist ein Modell zum Angebot  
und keine Baubestimmung.



Kellergeschoß Haus 6

## Haus 6 Erdgeschoss



Haus 6	
Wohnen/Essen	28,63 m²
Küche	10,22 m²
Diele	8,74 m²
WC	2,42 m²
Garderobe	0,71 m²
Terrasse	7,74 m²
Zimmer 2	16,26 m²
Zimmer 3	11,78 m²
Abstell	7,23 m²
Flur	5,41 m²
Bad	7,63 m²
Flur	1,88 m²
Zimmer 4	19,07 m²
Dachterasse	7,20 m²
<b>Gesamt</b>	<b>132,72 m²</b>

Baueinfach: Neubau, Reihenhaus  
Ober der Normfläche  
54,206 Tm²  
Hinweis: Aufwandsart und Epochen sind nicht vorhanden.  
Die dargestellte Maßführung ist ein Modell zum Angebot  
und keine Baubestimmung.



Erdgeschoß Haus 6



Aussicht 3

# Exposé - Galerie



Obergeschoß Haus 6

Staffelgeschoß Haus 6



RAnsicht 2



# Exposé - Galerie



Bild1



Rückansicht



# Exposé - Galerie



VAnsicht 3

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

12,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



12,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 12,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 56,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,19 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

12,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energie Haus 1

# Exposé - Galerie



Aussicht 2



Aussicht 1



# Exposé - Galerie



Aussicht 5



RAnsicht 4

# Exposé - Galerie



RAnsicht 6



VAnsicht 2