

## Erdgeschosswohnung in Osburg

**Modernes altersgerechtes Wohnen im  
Energiesparhaus in Osburg mit guter  
Verkehrsanbindung**



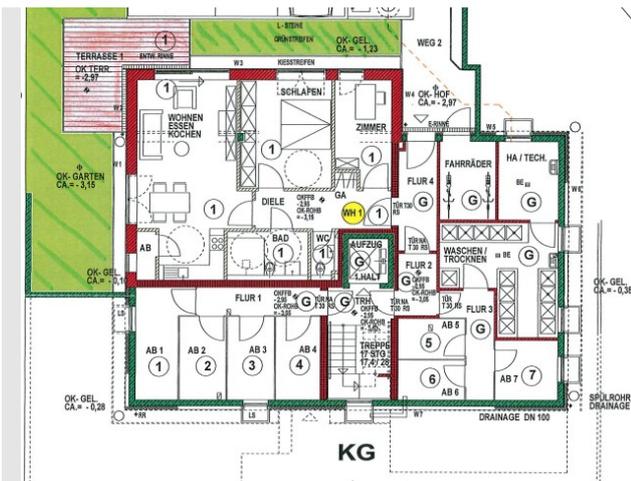
**Objekt-Nr. ETNB0202**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **326.500 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54317 Osburg  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,80 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes altersgerechtes Wohnen im Energiesparhaus in Osburg mit guter Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Achtung Vermieter: Hohe Steuervorteile durch Neubauabschreibung sichern !

Moderne Eigentumswohnungen in altengerechter Ausführung im Energiesparhaus in Osburg in zentrale Ortslage. In attraktiver Lage von Osburg entstehen neue Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik, Aufzug und guter Ausstattung. Es sind moderne Luftwärmepumpen, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Aufzug, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden/Vinylböden vorgesehen.

Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone bzw Terrassen.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 2 - Wohnebene 2 im Erdgeschoß/1. Obergeschoß

Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn/Essbereich mit integrierter Küche und Zugang auf den großen Balkon. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das großzügige Elternschlafzimmer (ebenfalls mit Zugang zum großen Balkon), das Duschbad mit Fenster, ein helles Kinderzimmer/Büro, Gäste-WC und Abstellraum. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 87 m<sup>2</sup>

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Gleichermaßen befinden sich im Kellergeschoß der Waschraum sowie der gut zugängliche Fahrradbereich.

Es besteht die Möglichkeit einen Außenstellplatz für 5.000 EUR sowie einen Walboxanschluß für 7.500 EUR zu erwerben- Ebenso kann auf Wunsch das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche der Wohnung zugeordnet werden.

Das Objekt ist bis auf Restarbeiten fertiggestellt und kann kurzfristig bezogen werden. Der Bodenbelag in den Schlafräumen kann noch vom Käufer ausgewählt werden.

Das Objekt verfügt über eine 1 A Internetverbindung durch Glasfaseranschluß.

.

## Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in altengerechter Ausführung im Energiesparhaus in Osburg in zentrale Ortslage

In attraktiver Lage von Osburg entstehen neue Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik, Aufzug und guter Ausstattung. Es sind moderne Luftwärmepumpen, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Aufzug, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden/Vinylböden vorgesehen.

Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone bzw Terrassen

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 2 - Wohnebene 2 im Erdgeschoß/1. Obergeschoß

Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn/Essbereich mit integrierter Küche und Zugang auf den großen Balkon. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das großzügige Elternschlafzimmer (ebenfalls mit Zugang zum großen Balkon), das Duschbad mit Fenster, ein

helles Kinderzimmer/Büro, Gäste-WC und Abstellraum. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 87 m<sup>2</sup>

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Gleichermaßen befinden sich im Kellergeschoß der Waschraum sowie der gut zugängliche Fahrradbereich.

Es besteht die Möglichkeit einen Außenstellplatz für 5.000 EUR sowie einen Walboxanschluß für 7.500 EUR zu erwerben.

Das Objekt ist bis auf Restarbeiten fertiggestellt und kann kurzfristig bezogen werden.

Steuerlicher Hinweis für Investoren : Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschanchengesetz aktuell beschlossenen Änderungen der degressiven Abschreibung nunmehr mit jährlich 5 %-bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert - abgeschrieben werden. Hierdurch können hohe Steuervorteile erzielt werden. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend..

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Beratungs bzw. 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 !

Familien mit einem Kind haben die Möglichkeit über die ISB Rheinland-Pfalz günstige Darlehen

von bis zu 175.000 EUR mit einem Zinssatz ab 2,7 % und einer Festschreibungsmöglichkeit von bis zu 35 Jahren sowie einen Tilgungszuschuß von bis zu 10 % zu erhalten.

Details der Förderung finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/foerderung/503.html>.

Steuerlicher Hinweis für Investoren : Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschanchengesetz aktuell beschlossenen Änderungen der degressiven Abschreibung nunmehr mit jährlich 5 %-bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert - abgeschrieben werden. Hierdurch können hohe Steuervorteile erzielt werden. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

## Lage

Osburg, gefragter Wohnort mit guter Infrastruktur zwischen Trier und Hermeskeil. Der Ort verfügt über ca. 3.000 Einwohner. Die Einwohnerzahl hat sich seit 1980 verdoppelt. Im Ort sind eine Kindertagesstätte mit Betreuung ab 6 Monaten, Regionale Schule mit Grundschule und Haupt/Realschule, Bäckerei/Lebensmittelversorgung, Apotheke, Physiotherapeut, Naturheilkunde, Pflege, Seniorenbetreuung, Bank, etc. vorhanden. Durch den direkten Anschluss an die Bundesstraße B 52 erreichen Sie die Stadt Trier in ca. 15 Autominuten. Ebenso haben Sie eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen mit Autobahnanschlüssen nach Luxemburg, Koblenz und Saarbrücken.

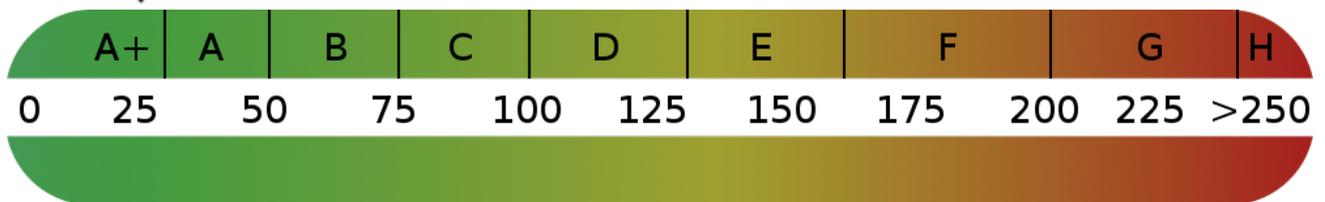
Das Objekt befindet sich in ruhiger Ortslage, teilweise mit einem schönen Weitblick

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m²a)

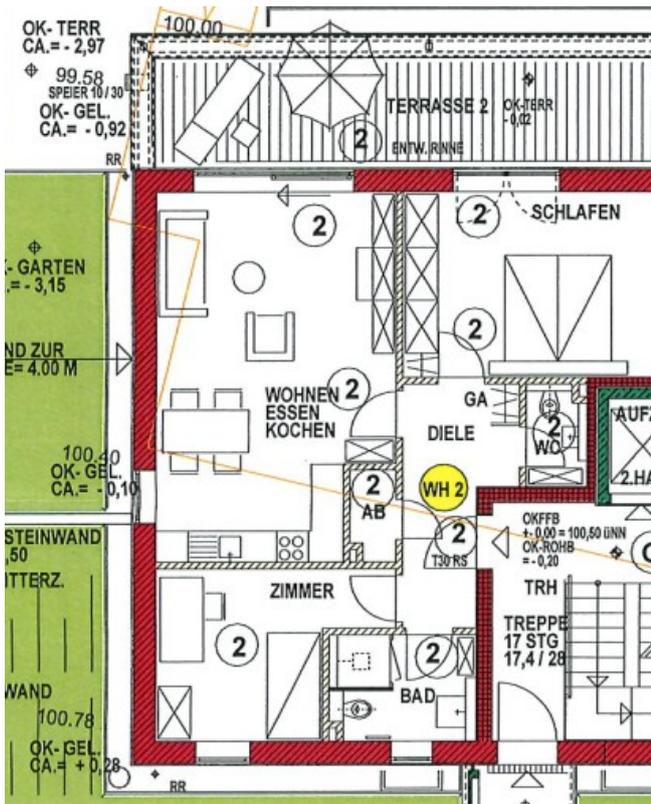


## Exposé - Galerie

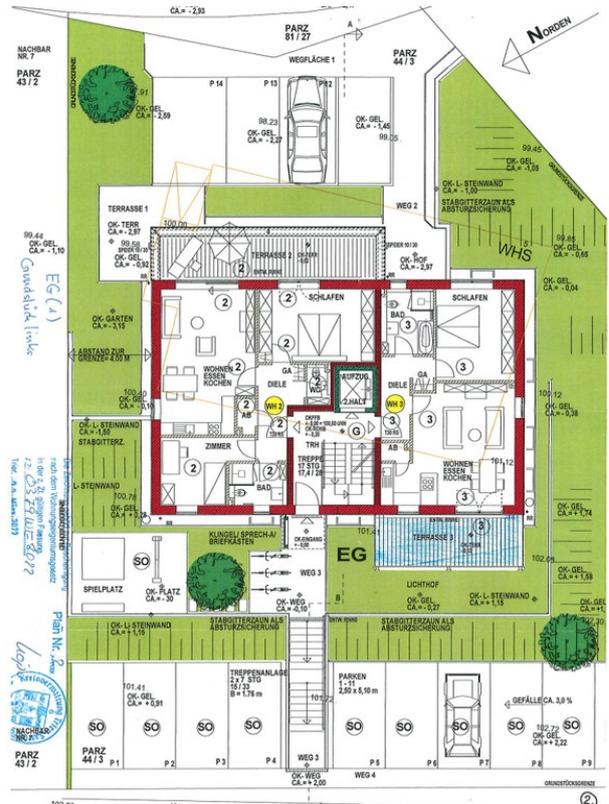


Bad 1

# Exposé - Galerie



Wohnung 2



Übersicht EG.



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Dusche 1



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kochen



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



RAnsicht 3

# Exposé - Galerie



Vansicht 1



Vansicht3

# Exposé - Galerie



RAnsicht 2



RAnsicht 1

# Exposé - Galerie



Fahrradraum



P1070368