

## Etagenwohnung in Trier

**Achtung Steuerfuchse - Hohe  
Steuervorteile durch  
Sonderabschreibungen KfW 40 QNG  
Energiesparhaus**



Objekt-Nr. ETNB20LO103

### Etagenwohnung

Verkauf: **285.900 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

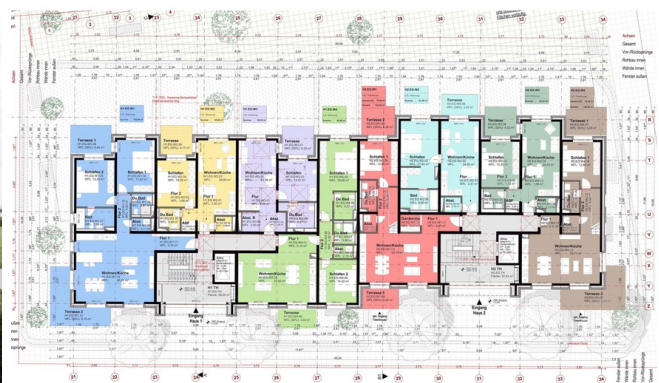
54294 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025
Zimmer	2,00
Wohnfläche	55,14 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Übernahme	nach Absprache

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung



Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes altersgerechtes Wohnen mit moderner Heiztechnik im KFW 40 QNG  
Energiesparhaus im neuen Wohngebiet "Grünes Quartier" mit guter Verkehrsanbindung nach

Luxemburg

Sehr hohe Steuervorteile durch Kombination von degressive Abschreibung und  
Sonderabschreibung Mietwohnungsbau für Vermieter möglich !

Altengerechtes schönes Wohnen mit moderner kostengünstiger Heiztechnik in gefragter Lage  
im neuen "Grünen Quartier" im ruhigen Innenbereich. In dieser exponierten Lage entstehen  
moderne attraktive Eigentumswohnungen von ca. 52 bis ca. 158 m<sup>2</sup> mit moderner Technik in  
altersgerechter Ausführung mit Aufzug und Tiefgarage in nachhaltiger Bauweise im  
hochwertigen Standard KFW 40 QNG. Eine hochwertige Außenfassade mit ansprechender  
Klinkerfassade, elektrische Rollläden, ein moderner Aufzug, schöne Fliesen und  
Sanitärausstattungen, attraktive Parkettböden, hochwertige Wohnungseingangstüren,  
moderne 3-fach verglaste Fenster, eine gute Elektroausstattung, eine kontrollierter  
Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie attraktive Parkettböden werden  
ausgeführt. Bei der Konzeption des Objektes wurde besonders nachhaltiges Bauen geachtet,  
was durch den sehr aufwendigen KFW 40 QNG Standard dokumentiert wird. Die Kombination  
von moderner Technik sowie hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw.  
Nebenkosten. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder großzügige Terrassen bzw.  
Dachterrassen. Jeder Wohnung ist ein Abstell- /Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet.

Auf Wunsch können den Wohnungen im Erdgeschoß Gartenflächen als Sondernutzungsrecht  
zugeordnet werden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 3 im Erdgeschoß Haus 2. Von der zentralen Diele  
mit Garderobe gelangen Sie in den hellen Wohn/Eßbereich mit offener Küche von ca. 25 m<sup>2</sup>  
mit Ausgang auf die teilweise überdachte Terrasse von ca. 8 m<sup>2</sup> und in den Garten. Auf  
Wunsch kann der Garten der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden.  
Gleichermaßen sind der geräumige Schlafraum von 16 m<sup>2</sup> (ebenfalls mit Zugang zur Terrasse),  
das Duschbad sowie der Abstellraum von der Diele erreichbar. Die Wohnung hat eine  
Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Die baugleiche bzw. ähnliche Wohnung kann auch in anderen Etagen erworben werden.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze für 26.500 EUR zu erwerben. Die  
Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KFW 40 Darlehen von 150.000  
EUR nach den Programmen 297, 298 sowie 220.000 EUR nach dem Prrogramm 300  
(Familienförderung) zu ermöglichen.

Die Wohnungen können bei einer Vermietung mit einer degressiven Abschreibung von jährlich  
5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert abgeschrieben werden. Aufgrund des Standards  
KFW 40 QNG und der weiteren Voraussetzungen ist eine Kombination der degressiven  
Abschreibung von 5 % mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau möglich.  
Hier können zusätzlich 4 Jahre Sonderabschreibungen von 5 % von 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> in  
Anspruch genommen werden. Sowohl bei der Kostengrenze von 5.200 EUR pro m<sup>2</sup> als auch  
beim Abschreibungswert von 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> können die Bruttogeschoßflächen sowie  
Nebenflächen zugrunde gelegt werden. Hierdurch erhöhen sich die abschreibungsfähigen  
Flächen sehr stark. Wir übernehmen weder eine steuerliche Beratung noch die Haftung für  
steuerliche Ziele. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater. Dieser berät Sie gerne umfassend  
und fachgerecht.

Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2025. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

## Ausstattung

Altengerechtes schönes Wohnen mit moderner kostengünstiger Heiztechnik in gefragter Lage im neuen "Grünen Quartier" im ruhigen Innenbereich. In dieser exponierten Lage entstehen moderne attraktive Eigentumswohnungen von ca. 52 bis ca. 158 m<sup>2</sup> mit moderner Technik in ltersgerechter Ausführung mit Aufzug und Tiefgarage in nachhaltiger Bauweise im hochwertigen Standard KFW 40 QNG. Eine hochwertige Außenfassade mit ansprechender Klinkerfassade, elektrische Rollläden, ein moderner Aufzug, schöne Fliesen und Sanitärausstattungen, attraktive Parkettböden, hochwertige Wohnungseingangstüren, moderne 3-fach verglaste Fenster, eine gute Elektroausstattung, eine kontrollierter Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie attraktive Parkettböden werden ausgeführt. Bei der Konzeption des Objektes wurde besonders nachhaltiges Bauen geachtet, was durch den sehr aufwendigen KFW 40 QNG Standard dokumentiert wird. Die Kombination von moderner Technik sowie hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder großzügige Terrassen bzw. Dachterrassen. Jeder Wohnung ist ein Abstell- /Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet.

Auf Wunsch können den Wohnungen im Erdgeschoß Gartenflächen als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 3 im Erdgeschoß Haus 2. Von der zentralen Diele mit Garderobe gelangen Sie in den hellen Wohn/Eßbereich mit offener Küche von ca. 25 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die teilweise überdachte Terrasse von ca. 8 m<sup>2</sup> und in den Garten. Auf Wunsch kann der Garten der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden. Gleichermaßen sind der geräumige Schlafraum von 16 m<sup>2</sup> (ebenfalls mit Zugang zur Terrasse), das Duschbad sowie der Abstellraum von der Diele erreichbar. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Die baugleiche bzw. ähnliche Wohnung kann auch in anderen Etagen erworben werden.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze für 26.500 EUR zu erwerben. Die Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KFW 40 Darlehen von 150.000 EUR nach den Programmen 297, 298 sowie 220.000 EUR nach dem Prrogramm 300 (Familienförderung) zu ermöglichen.

Die Wohnungen können bei einer Vermietung mit einer degressiven Abschreibung von jährlich 5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert abgeschrieben werden. Aufgrund des Standards KFW 40 QNG und der weiteren Voraussetzungen ist eine Kombination der degressiven Abschreibung von 5 % mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau möglich. Hier können zusätzlich 4 Jahre Sonderabschreibungen von 5 % von 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden. Sowohl bei der Kostengrenze von 5.200 EUR pro m<sup>2</sup> als auch beim Abschreibungswert von 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> können die Bruttogeschoßflächen sowie Nebenflächen zugrunde gelegt werden. Hierdurch erhöhen sich die abschreibungsfähigen Flächen sehr stark. Wir übernehmen weder eine steuerliche Beratung noch die Haftung für steuerliche Ziele. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater. Dieser berät Sie gerne umfassend und fachgerecht.

Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2025. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Beratungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Vermittlung einer für Sie ganz individuell abgestimmten Finanzierung behilflich. Die Zinsen können auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Sondertilgungen sind möglich. Durch die Bauqualität und die moderne Technik sind günstige Heizkosten bzw. insgesamt günstige Nebenkosten gewährleistet.

Die Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KfW Darlehen nach den Programmen 297, 298 und dem Programm 300 (Familienförderung) zu ermöglichen.

Bei den Programmen 297 und 298 sind aufgrund des Standards KfW 40 QNG je Wohnung Darlehen von 150.000 EUR zu günstigen Zinsen möglich. Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und betragen:

- a) bei einer Tilgung innerhalb 10 Jahren 2,20 %
- b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,73 %
- c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,82 %.

Die Förderungen sind an keine persönlichen Voraussetzungen gebunden. Sie sind sowohl für die Eigennutzung (Programm 297) sowie für die Vermietung (Programm 298) möglich.

Beim Programm 300 - Familienförderung sind aufgrund des Standards KfW 40 je Wohnung Darlehen für eine Familie mit einem Kind von 220.000 EUR zu sehr günstigen Zinsen möglich. Die Zinssätze richten sich nach der Zinsfestschreibung und dem Tilgungszeitraum und betragen

bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren:

- a) bei einer Tilgung innerhalb 10 Jahren 0,24 %
- b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 1,39 %
- c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 1,56 %.

Bei einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren sind die Zinsen:

- a) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,87 %
- b) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 3,35 %.

Diese Förderungen sind an persönlichen Voraussetzungen gebunden. (zu versteuerndes Einkommen (auch Luxemburg) – 90.000 – Mittelwert 2022 und 2023).

Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KfW.

Die KfW Darlehen können über die jeweils finanzierende Bank mit dem Sitz in Deutschland beantragt und abgewickelt werden. Die erforderliche Bestätigung wird durch den Energieberater erstellt.

Die Wohnungen können bei einer Vermietung mit einer degressiven Abschreibung von jährlich 5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert abgeschrieben werden. Aufgrund des Standards KfW 40 QNG und der weiteren Voraussetzungen ist eine Kombination der degressiven Abschreibung von 5 % mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau möglich. Hier können zusätzlich 4 Jahre Sonderabschreibungen von 5 % von 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden. Sowohl bei der Kostengrenze von 5.200 EUR pro m<sup>2</sup> als auch beim Abschreibungswert von 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> können die Bruttogeschoßflächen sowie Nebenflächen zugrunde gelegt werden. Hierdurch erhöhen sich die abschreibungsfähigen Flächen sehr stark. Wir übernehmen weder eine steuerliche Beratung noch die Haftung für

steuerliche Ziele. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater. Dieser berät Sie gerne umfassend und fachgerecht.

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

.

## Lage

Trier-westlicher Stadtteil, gefragter Stadtteil der sich durch viele Investitionen aktuell sehr positiv verändert. Er verfügt über eine gute Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Es sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Aldi, Edeka etc. sowie Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil vorhanden. Ebenso befinden sich Kindergarten und Schulen in der näheren Umgebung. Es ist eine gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr in die Innenstadt gegeben. Ebenso ist für den Individualverkehr nach Luxemburg, Koblenz und Saarbrücken eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Diese wird noch durch die neue Bahntrasse "Weststrecke" mit Haltepunkt in fußläufiger Entfernung des Objektes verbessert. Hierdurch kann man direkt zur Haltestelle Luxemburg Kirchberg fahren. Weitere Infos finden Sie unter:

<https://www.trier.de/umwelt-verkehr/oeffentlicher-verkehr/bahnverkehr/projekt-weststrecke/>.

Das Gelände des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes wird vollständig neu entwickelt und in das "Grüne Quartier" umgewandelt. Hier entstehen attraktive Wohnbebauungen, Praxen, Senioren-Wohnen etc. in ansprechender Architektur und einem modernen Energiekonzept.

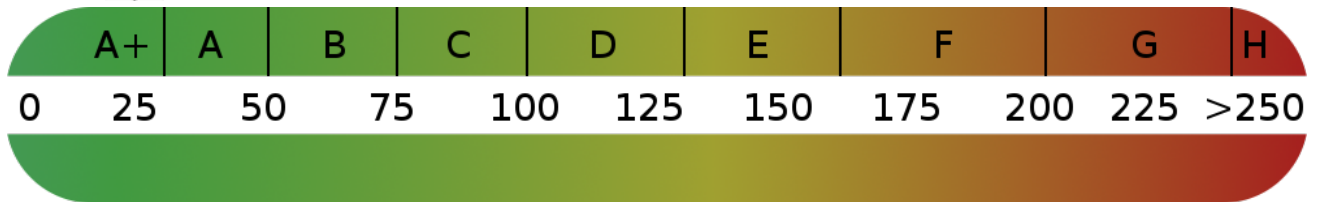
Das "Grüne Quartier" wird zu einer neuen gefragten Adresse.

## Courtage

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie

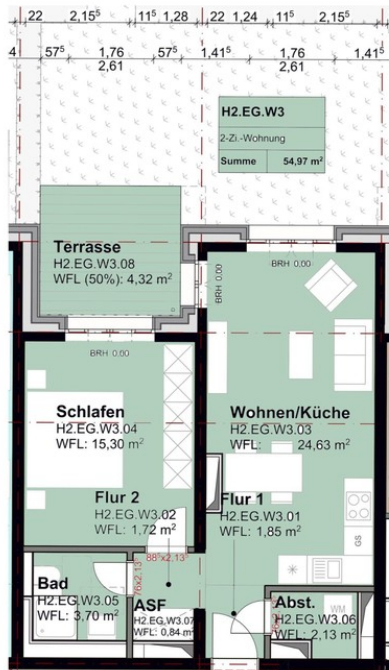
### Grundriss 1.Obergeschoss



1. Obergeschoss

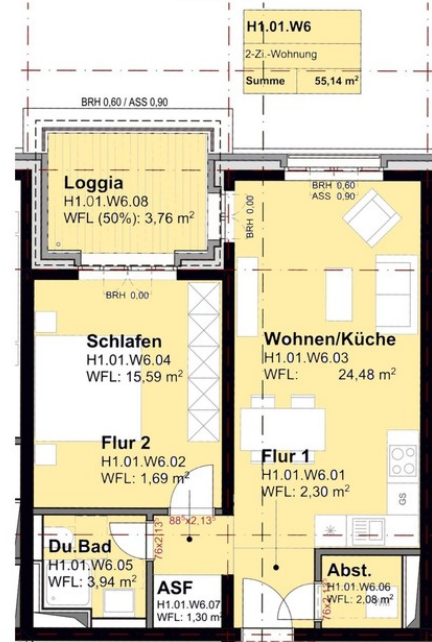
# Exposé - Galerie

## Wohnung 3 Haus 2



Haus 2 - Wohnung 3

## Wohnungen 6, 10, 14 Haus 1



Wohnung 6, 10, 14

## Grundriss 2.Obergeschoss



2. Obergeschoss

# Exposé - Galerie

## Grundriss 3.Obergeschoss



3. Obergeschoss

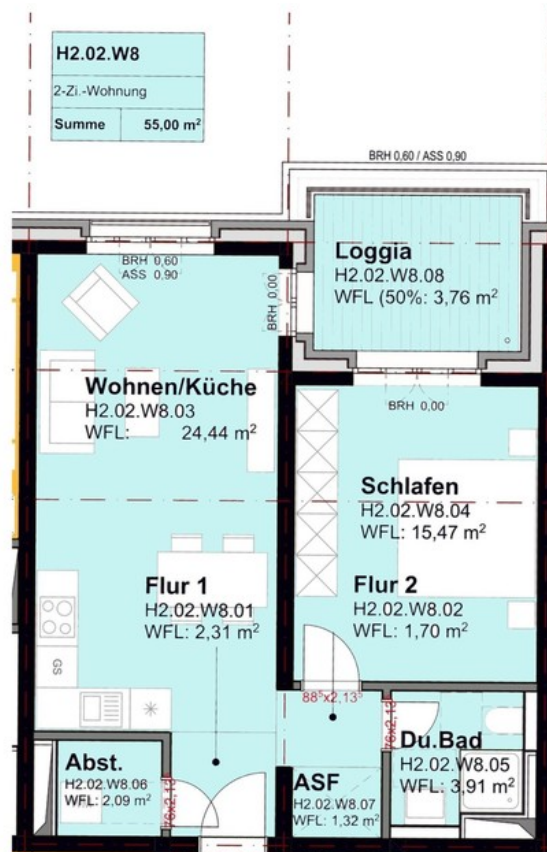


Vogelperspektive



# Exposé - Galerie

## Wohnungen 8, 11 Haus 2



Haus 2 - Wohnung 8, 11