

## Erdgeschosswohnung in Trier

**Modernes energiesparendes Wohnen in Trier-Kürenz mit großzügigen Terrassen**



Objekt-Nr. ETNBAVN105C

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Raphael Scherf  
Telefon: 0651 978780

54295 Trier  
Rheinland-Pfalz

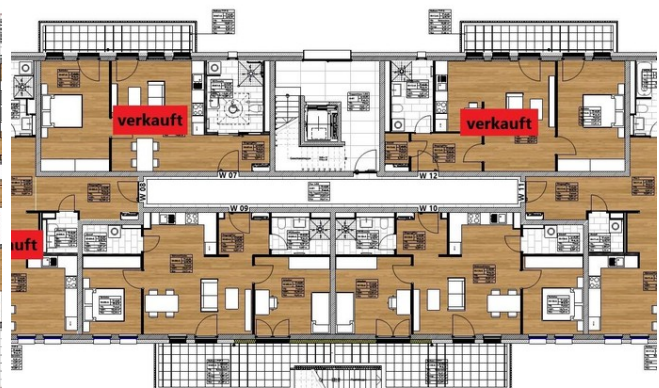
Baujahr	2024
Zimmer	3,00
Wohnfläche	108,90 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache
Zustand	Erstbezug

Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Haus A - Erdgeschoss



Haus A - 1. Obergeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit großzügigen Terrassen in altersgerechter Ausführung im verkehrsberuhigten Innenbereich in Trier-Kürenz.

Achtung Vermieter: Sichern Sie sich heute Steuervorteile durch die neue degressive Gebäudeabschreibung

## Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in altengerechter Ausführung im Energiesparhaus in Trier-Kürenz im verkehrsberuhigten Innenbereich .

In attraktiver Lage von Trier-Kürenz entstehen neue Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik (KfW 55 Standard Erneuerbare Energien ), Aufzug und guter Ausstattung. In dieser exponierten Lage entstehen attraktive Eigentumswohnungen von ca. 67 bis ca. 130 m<sup>2</sup> mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung. Es sind eine moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Aufzug, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden vorgesehen. Sie können hier noch Ihre persönliche Note einbringen.

Die Errichtung erfolgt unter Berücksichtigung moderner Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien) sowie einer guten Ausstattung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten.

Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone, Terrassen oder Dachterrassen.

Das Bauvorhaben wird durch einen Bausachverständigen vom TÜV während der gesamten Bauphase betreut. Dieser führt gemeinsam mit den Käufern die Abnahme der jeweiligen Wohnung und des Gemeinschaftseigentums durch. Dies ist ein zusätzlicher Qualitätsbeweis.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 5- Gebäude A im Erdgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 27 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche und Zugang auf die sonnigen Süd/Westterrasse von ca. 20 m<sup>2</sup>. Vor der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup> mit Zugang zur zweiten Terrasse von 15 m<sup>2</sup>. Das helle Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie das Bad mit Fenster und der Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluß vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 109 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Gleichermaßen befinden sich im Kellergeschoß die Tiefgarage, Waschräume sowie der geräumige Fahrradbereich

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze ab 27.000 EUR oder Doppelparker für 20.000 EUR zu erwerben.

Der Baubeginn ist erfolgt. Der Rohbau ist fertiggestellt und kann besichtigt werden.

Die Bezugfertigkeit ist für Ende 2024 geplant.

Steuerlicher Hinweis für Investoren : Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschängengesetz 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, Keller, Dachterrasse, 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 !

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

## **Lage**

Trier- Stadtteil Kürenz - gefragter Wohnbereich zwischen Innenstadt und Universität. Die Wohnungen entstehen in einem modernen Mehrfamilienhaus, was als Energiesparhaus mit moderner Technik konzipiert wurde. Das Objekt wurde mit einem verkehrsberuhigten Innenbereich geplant.

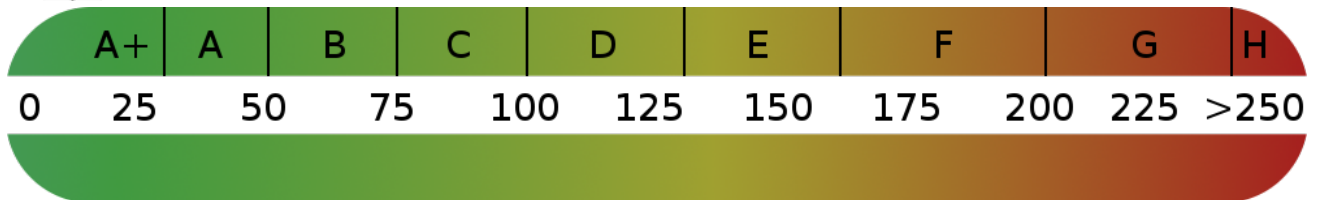
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. ebenso ist die Radachse Trier-Nordin unmittelbarer Nähe Der neue REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Zufahrt zur Tiefgrage erfolgt von der Nellstraße.

## **Courtage**

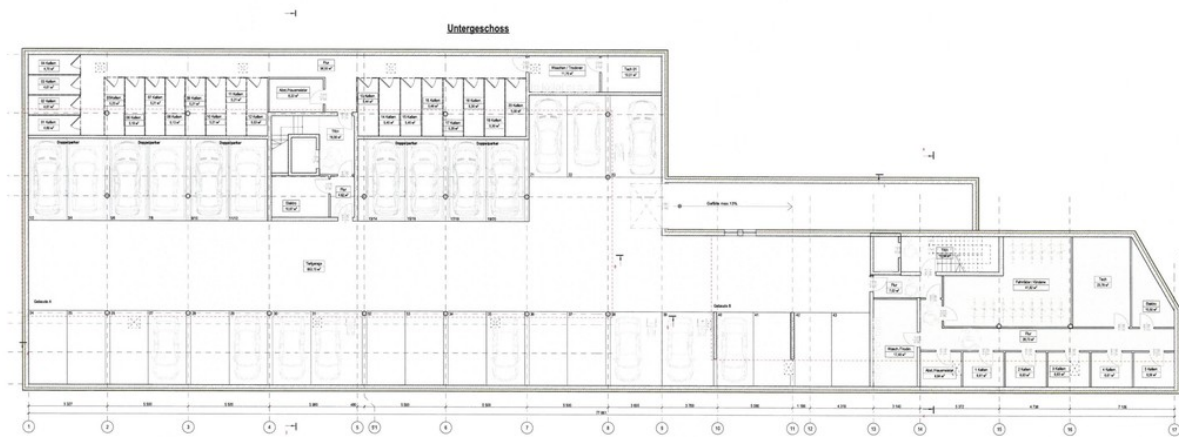
keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,10 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Untergeschoß (2)

# Exposé - Galerie

WHG 05-A



Wohnung 5-A

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Vorschau 2

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** (Passivhaus nach EN 12531)

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 7,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

14,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

25,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Primärenergiebedarf	limitiert 25,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	30,8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität des Gebäudes (η)	limitiert 0,33 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	0,47 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Sonstige Anforderungen	empfohlen		

1) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 4709  
 Regelung nach § 21 GEG (Flusskälteplumbverfahren)  
 Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 14,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil	Anzahl der Pflichtmaßnahmen
Solarthermie und Umwälzwerke	100,0 %	200,0
Summe	100,0 %	200,0

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind erfüllt.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, etwa aus dem Vergleichswert der öffentlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubauten  
<sup>3</sup> nur bei Neubauten  
<sup>4</sup> EPB: Erdbebenhäus, MPE: Mehrfamilienhaus

Holger Roth, Energieberater 11.4.3

Energie S.2



Gebäude A-C Terrassen

# Exposé - Galerie



Haus A-B Westen



Haus B-TG

# Exposé - Galerie



Gebäude A Eckansicht



Gebäude A Eingang

# Exposé - Galerie



Gebäude A Terrassen



Gebäude A-C.1



# Exposé - Galerie



Gesamtansicht



Haus A - C

# Exposé - Galerie



Haus A - Ecke



Haus A Eingang 2

# Exposé - Galerie



Haus A Eingang 3



Haus A Seitenansicht Eingang