

## Etagenwohnung in Trier

**Sonnige moderne Wohnung im  
Energiesparhaus Trier-Kürenz -  
Achtung Vermieter Steuervorteile  
sichern**



Objekt-Nr. ETNBAVN111B

### Etagenwohnung

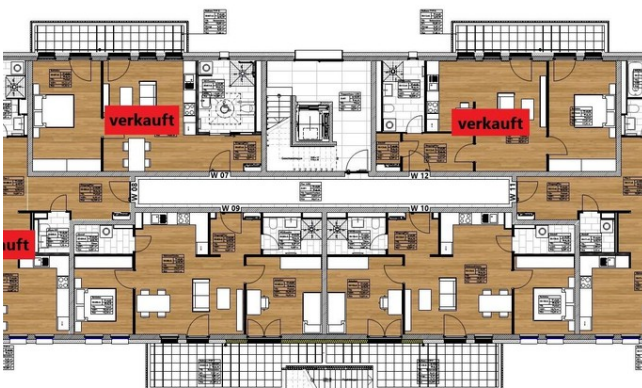
Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Raphael Scherf  
Telefon: 0651 978780

54295 Trier  
Rheinland-Pfalz

|            |                      |              |                 |
|------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr    | 2024                 | Schlafzimmer | 2               |
| Zimmer     | 3,00                 | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche | 94,70 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme  | nach Absprache       | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Zustand    | Erstbezug            |              |                 |

Haus A - 1. Obergeschoss



Haus A - 2. Obergeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in altersgerechter Ausführung im verkehrsberuhigten Innenbereich in Trier-Kürenz - Sonnige helle Wohnung mit schönen Balkonen in ruhiger Lage.

Achtung Vermieter - Hohe Steuervorteile durch neue degressive Vermietungsabschreibung sichern !

## Ausstattung

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

In attraktiver Lage von Trier-Kürenz entstehen neue Eigentumswohnungen in altersgerecht Ausführung mit moderner Technik (KfW 55 Standard Erneuerbare Energien ), Aufzug und guter Ausstattung. In dieser exponierten Lage entstehen attraktive Eigentumswohnungen von ca. 68 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 Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 11 - Gebäude A im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 26 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche und Zugang auf den sonnigen Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das schöne helle Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup>, das geräumige Schlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den zweiten Balkon von ca. 10 m<sup>2</sup> sowie das Bad mit Fenster von ca. 6 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 95 m<sup>2</sup>.

Der Erwerb einer ähnlich aufgeteilten Wohnung im Erdgeschoss ist ebenfalls möglich.

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 kann besichtigt werden Die Fertigstellung 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

## 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.

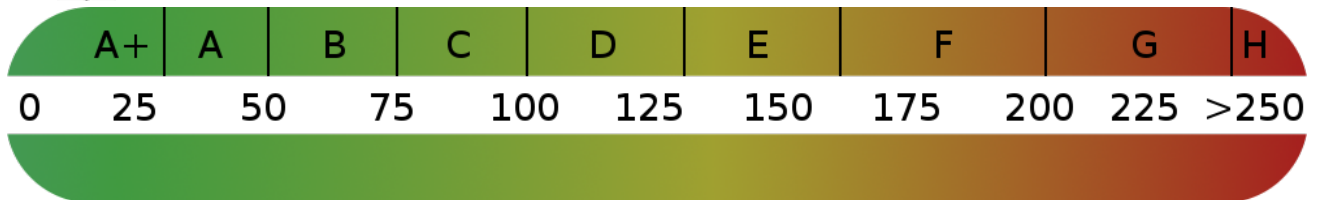
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten, ebenso ist die Radachse Trier-Nord in unmittelbarer Nähe. Der neue REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls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

## Courtage

keine Provision für Käufer

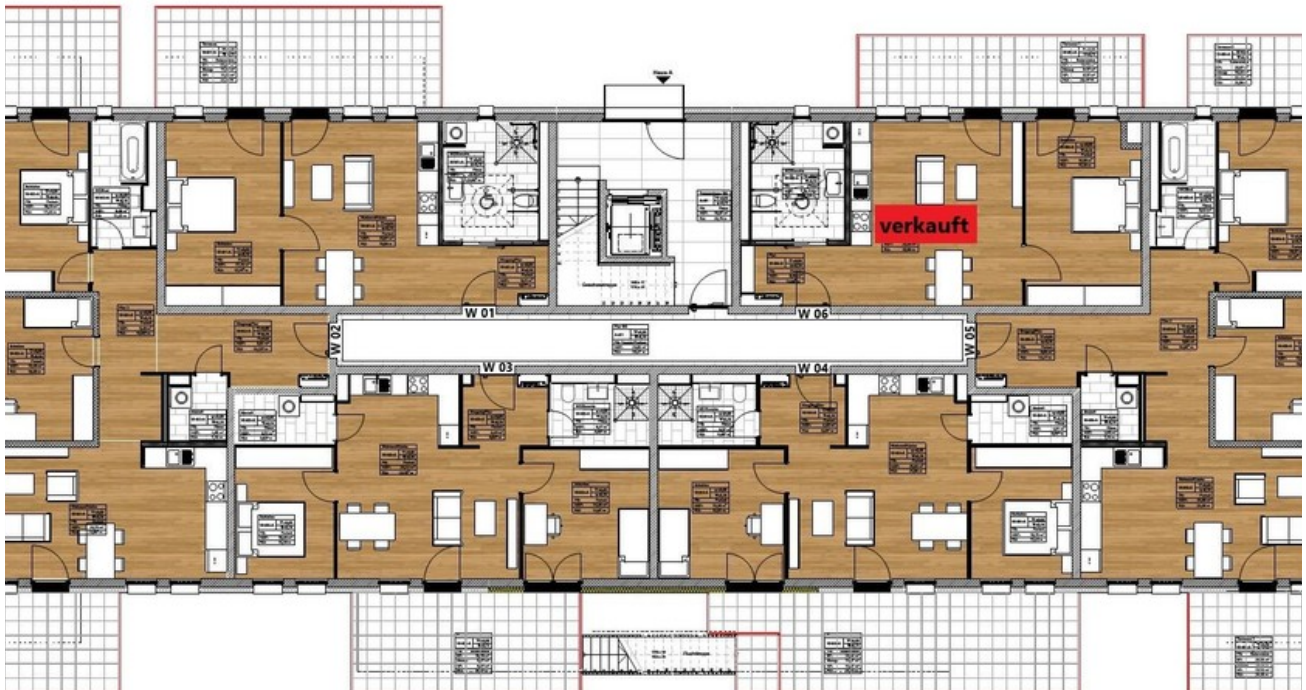
# Exposé - Energieausweis

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf  | 16,80 kWh/(m²a) |



## Exposé - Galerie

### Haus A - Erdgeschoss



Haus A - Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Haus B-TG



Haus A-B Westen

# Exposé - Galerie



Gebäude A Eingang



Gebäude A Seitenansicht V

# Exposé - Galerie



Gebäude A Terrassen



Gebäude A-C Terrassen

# Exposé - Galerie



Gebäude A-C.1



Gesamt 2



# Exposé - Galerie



Gesamtansicht



Haus A - B

# Exposé - Galerie



Haus A - C



Haus A - Ecke

# Exposé - Galerie



Haus A Eingang 2



Haus A Eingang 3

# Exposé - Galerie



Haus A Seitenansicht Eingang

WHG 11-A



Wohnung 11-A