

## Erdgeschosswohnung in Trier

**Moderne altersgerechte Wohnung  
Energiesparhaus Trier-Kürenz- Hohe  
Steuervorteile sichern**



**Objekt-Nr. ETNBAVN221**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **497.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54295 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,63 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

WHG 01-B



Haus B - Erdgeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in altersgerechter Ausführung im verkehrsberuhigten Innenbereich in Trier-Kürenz. Achtung Vermieter: Hohe Steuervorteile durch neue degressive Abschreibung sichern !

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. 1 - Gebäude B im Erdgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 38 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche und Zugang auf die sonnige Terrasse von ca. 9 m<sup>2</sup>. Auf Wunsch kann die Küche offen oder geschlossen gestaltet werden. An den Wohnbereich ist der separate Schlaftrakt angegliedert. Dieser besteht aus dem Elternschlafzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die zweite Terrasse von ca., dem Abstellraum/Büro/Ankleide von ca. 6 m<sup>2</sup>, einem geräumigen Kinderzimmer/Büro von ca. 13 m<sup>2</sup> sowie dem behindertengerechten Duschbad mit Fenster. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 102 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde barrierefrei konzipiert.

Der Erwerb einer ähnlich aufgeteilten Wohnung im 1. Obergeschoß 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 Rohbau ist fertiggestellt und der Innenausbau im Gange. Die Bezugfertigkeit ist für Frühjahr 2025 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.

## 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. 1 - Gebäude B im Erdgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 38 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. und Zugang auf die sonnige Terrasse von ca. 9 m<sup>2</sup>. Auf Wunsch kann die Küche offen oder geschlossen gestaltet werden. An den Wohnbereich ist der separate Schlaftrakt angegliedert. Dieser besteht aus dem Elternschlafzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die zweite Terrasse von ca., dem Abstellraum/Büro/Ankleide von ca. 6 m<sup>2</sup>, einem geräumigen Kinderzimmer/ Büro von ca. 13 m<sup>2</sup> sowie dem behindertengerechten Duschbad mit Fenster. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 102 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde barrierefrei konzipiert.

Der Erwerb einer ähnlich aufgeteilten Wohnung im 1. Obergeschoß 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 Rohbau ist fertiggestellt und der Innenausbau im Gange. Die Bezugfertigkeit ist für Frühjahr 2025 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, Duschbad, Barrierefrei

## **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.

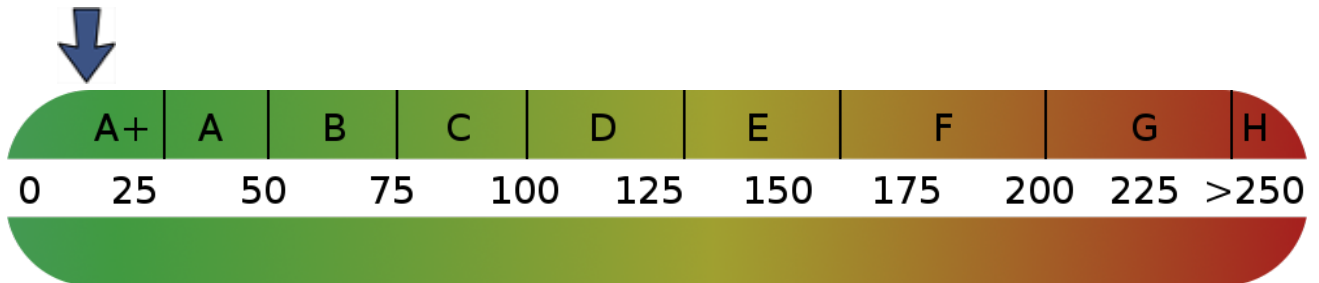
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. ebenso ist die Radachse Trier-Nordin unmittelbarer Nähe Der neue REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls in 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	16,80 kWh/(m²a)



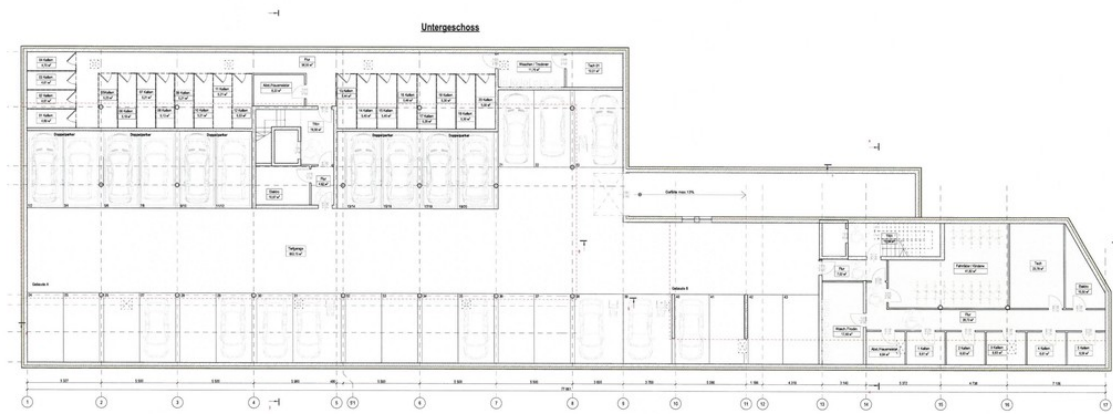
## Exposé - Galerie

### Haus B - 1. Obergeschoss



Haus B - 1. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Untergeschoss



Gebäude B

# Exposé - Galerie



1 Haus B



2 Haus B

# Exposé - Galerie



3 Haus B



Haus B-TG



# Exposé - Galerie



Gesamt 2



Gesamtansicht

# Exposé - Galerie



Haus A-B Westen