

## Etagenwohnung in Trier

### Modernes altersgerechtes Wohnen im Energiesparhaus in Trier-Kürenz



Objekt-Nr. ETNBAVN224

### Etagenwohnung

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54295 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,62 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

WHG 04-B



Haus B - 1. Obergeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

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

Moderne Eigentumswohnungen in altengerechter Ausführung im Energiesparhaus in Trier-Kürenz im verkehrsberuhigten Innenbereich .n attraktiver Lage von Trier-Kürenz entstehen neue Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik (KfW 55 Standard Erneuerbare Enerrgien), 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 Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 4 - Gebäude B im 1. Obergeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 39 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. und Zugang auf die beiden Balkone von ca. 6 bis ca. 8 m. Auf Wunsch kann die Küche offen oder geschlossen gestaltet werden. An den Wohnbereich ist der separate Schlafrakt angegliedert. Dieser besteht aus dem geräumigen Elternschlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup>, dem hellen Büro von ca. 9 m<sup>2</sup>, dem geräumiges Kinderzimmer von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie dem großen Bad mit Fenster von ca. 10 m<sup>2</sup>. Diele, Garderobe/Abstellbereich sowie das Gäste-WC 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 Rohbau ist fertiggestellt und der Innenausbau im Gange. Die Bezugfertigkeit ist für Frühjahr 2025

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 .n attraktiver Lage von Trier-Kürenz entstehen neue Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik (KfW 55 Standard Erneuerbare Enerrgien), 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 Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 4 - Gebäude B im 1. Obergeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 39 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. und Zugang auf die beiden Balkone von ca. 6 bis ca. 8 m. Auf Wunsch kann die Küche offen oder geschlossen gestaltet werden. An den Wohnbereich ist der separate Schlafrakt angegliedert. Dieser besteht aus dem geräumigen Elternschlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup>, dem hellen Büro von ca. 9 m<sup>2</sup>, dem geräumiges Kinderzimmer von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie dem großen Bad mit Fenster von ca. 10 m<sup>2</sup>. Diele, Garderobe/Abstellbereich sowie das Gäste-WC 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 Rohbau ist fertiggestellt und der Innenausbau im Gange. Die Bezugfertigkeit ist für Frühjahr 2025

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.

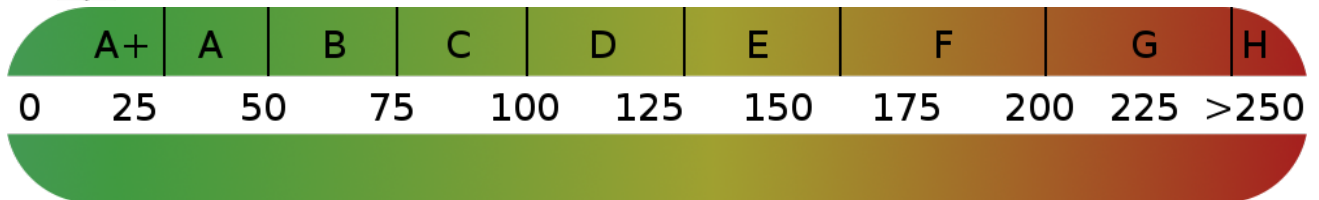
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. ebenso ist die Radachse Trier-Nordin unmittelbarer Nähe Der neue REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls in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



## Exposé - Galerie

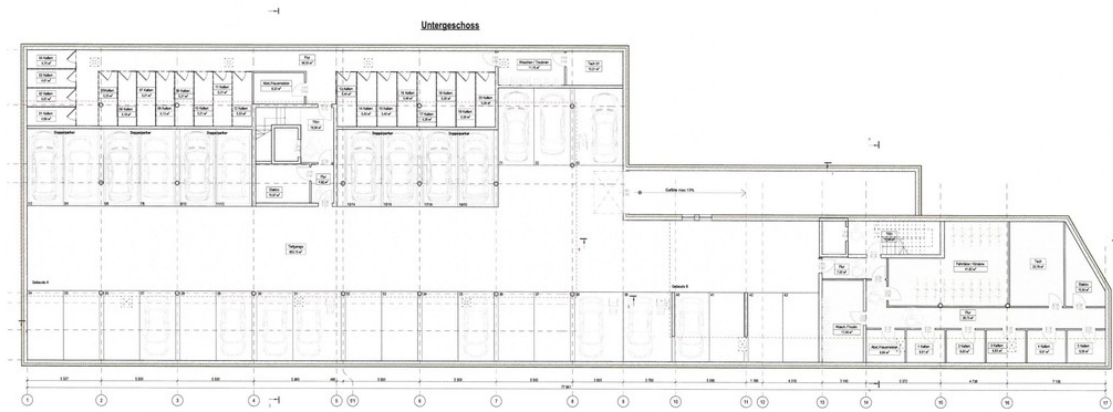
### Haus B - Erdgeschoss



Haus B - Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Untergeschoss



1 Haus B

# Exposé - Galerie



Haus B-TG



3 Haus B



# Exposé - Galerie



4 Haus B



Gebäude B



# Exposé - Galerie



Gesamt 2



Gesamtansicht



# Exposé - Galerie



Haus A - B



Haus A-B Westen



# Exposé - Galerie



Haus B - A



Haus B . Seite