

Erdgeschosswohnung in Trier

**Modernes Wohnen im Energiesparhaus
in Trier-Kürenz mit großzügigen
Terrassen**



Objekt-Nr. ETNBAVN302

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54295 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,18 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		



Haus A - Erdgeschoss



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in altersgerechter Ausführung im verkehrsberuhigten Innenbereich in Trier-Kürenz. Achtung Vermieter: Sichern Sie sich hohe Steuervorteile durch die neue degressive Gebäudeabschreibung !

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. 63 bis ca. 130 m² 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 2- Gebäude A im Erdgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 27 m² mit integrierter Küche und Zugang auf die sonnigen Süd/Westterrasse von ca. 40 m². Dem große Schlafräum von ca. 19 m² wurde ein eigenes Bad mit Fenster zugeordnet. Er verfügt ebenfalls über den Zugang zur zweiten Terrasse von 30 m². Das Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m², das Gäste-Duschbad, Diele und Abstellbereich vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 111 m².

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 altersgerechter Ausführung mit moderner Technik (KfW 55 Standard Erneuerbare Energien), Aufzug und guter Ausstattung. In dieser exponierten Lage entstehen attraktive Eigentumswohnungen von ca. 63 bis ca. 130 m² 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 2- Gebäude A im Erdgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 27 m² mit integrierter Küche und Zugang auf die sonnigen Süd/Westterrasse von ca. 40 m². Dem große Schlafraum von ca. 19 m² wurde ein eigenes Bad mit Fenster zugeordnet. Er verfügt ebenfalls über den Zugang zur zweiten Terrasse von 30 m². Das Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m², das Gäste-Duschbad, Diele und Abstellbereich vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 111 m².

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 Wachstumschancengesetz 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, 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

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.

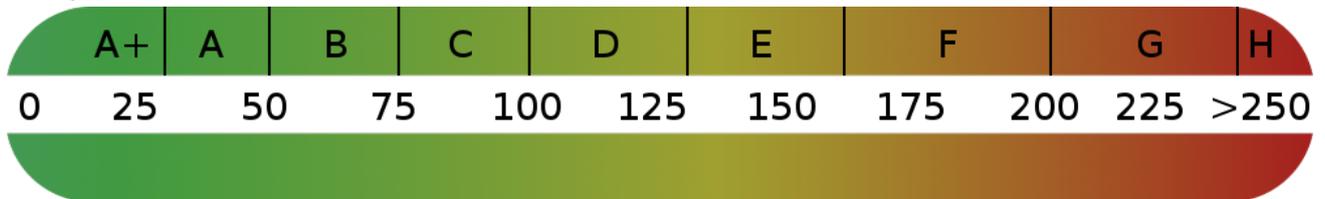
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten, ebenso ist die Radachse Trier-Nord in unmittelbarer Nähe. Der neue REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls 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	14,10 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Haus A Eingang 3

Exposé - Galerie

WHG 02-A

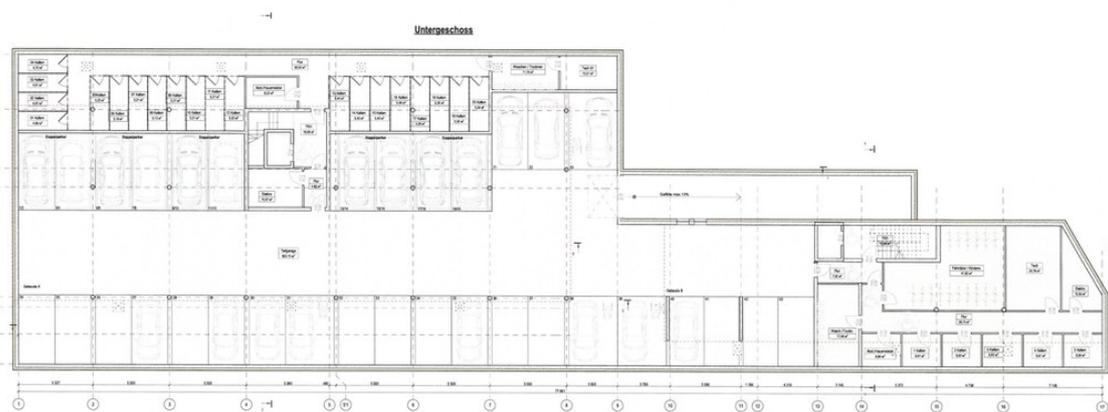


Wohnung 2-A

WHG 05-A



Wohnung 5-A



Untergeschoß (2)

Exposé - Galerie



Haus B-TG



Gebäude A Eckansicht

Exposé - Galerie



Gebäude A Eingang



Gebäude A Seitenansicht V

Exposé - Galerie



Gebäude A-C Terrassen



Gebäude A-C.1

Exposé - Galerie



Gesamt 2



Gesamtansicht

Exposé - Galerie



Haus A - Ecke



Haus A Eingang 2

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Punktwert nach EN 15613:2015)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

14,1 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

25,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf			
Is-Wert	25,4 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	38,8 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle²			
Is-Wert	0,33 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,47 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)			<input type="checkbox"/> eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18509
- Regelung nach § 31 GEG ("Modulgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 14,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Geothermie und Umwälzwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 eingehalten.

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

Vergleichswerte Endenergie⁴

Effizienzhaus 100 (E100)
 Effizienzhaus 85 (E85)
 Effizienzhaus 70 (E70)
 Effizienzhaus 55 (E55)
 Effizienzhaus 40 (E40)
 Effizienzhaus 20 (E20)
 Effizienzhaus 15 (E15)
 Effizienzhaus 10 (E10)
 Effizienzhaus 55 (E55)
 Effizienzhaus 40 (E40)
 Effizienzhaus 20 (E20)
 Effizienzhaus 15 (E15)
 Effizienzhaus 10 (E10)

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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diesem gewissen Bedarfsfehler der Statistik sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energie S.2