

## Maisonette in Trier

### Die Alternative zum Reihenhaus- Maisonettewohnung im Energiesparhaus in Trier-Kernscheid



Objekt-Nr. ETNBDH402

### Maisonette

Verkauf: **482.900 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54296 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Solar	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Alternative zum Reihenhaus - Moderne Eigentumswohnung im Maisonette-Stil in neuem Dreifamilienhaus mit separatem Zugang und Garten in schöner Lage von Trier-Kernscheid

## Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in gefragter Lage von ca. 69 m<sup>2</sup> bis ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten und separaten Zugängen. Sie können hier noch Ihre persönliche Note mit einbringen.

Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit Gas in Verbindung mit Solarunterstützung bzw. alternativ einer Luftwärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard KfW Effizienzhaus 55. Die vorgesehene 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen sehr günstige Heizkosten. Es sind hochwertige Parkettböden und attraktive Fliesen in einer guten Qualität im Standard vorgesehen.

Das Angebot bezieht sich auf die Eigentumswohnung Nr. 2 mit separatem Zugang im Obergeschoss (bergseitig Erdgeschoß). Die Wohnung besteht in der unteren Wohnebene aus dem attraktiven Wohnraum von ca. 31 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den sonnigen Balkon sowie der großzügigen offenen Küche. Vom Flur aus erreichen Sie das Büro von ca. 10 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die schöne Terrasse und in den Garten. Diele, Gäste-WC und Garderobe vervollständigen das Angebot in der unteren Wohnebene. In der oberen Wohnebene befindet sich das Bad mit Fenster von ca. 9 m<sup>2</sup>, das geräumige Elternzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Kinderzimmer von ca. 14 m<sup>2</sup>. Es besteht die Möglichkeit einen Stellplatz oder eine Garage gegen Mehrpreis zu erwerben.

Die Wohnung ist bezugsfertig und kann kurzfristig bezogen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, 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 !

Eine Familie mit einem Kind hat die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten. Weitere Infos finden Sie unter <https://isb.rlp.de/foerderung/701-702-703.html>

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 1,785 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 1,785 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier - Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: Info@scherf-immobilien.de

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können ( per Post oder Email ).

## **Lage**

Trier-Kernscheid, "das Dorf in der Stadt Trier", gefragte Wohnlage mit hohem Wohnwert im Grünen zwischen Trier-Olewig und Trier-Irsch. Die Universität erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist die Innenstadt gut erreichbar.

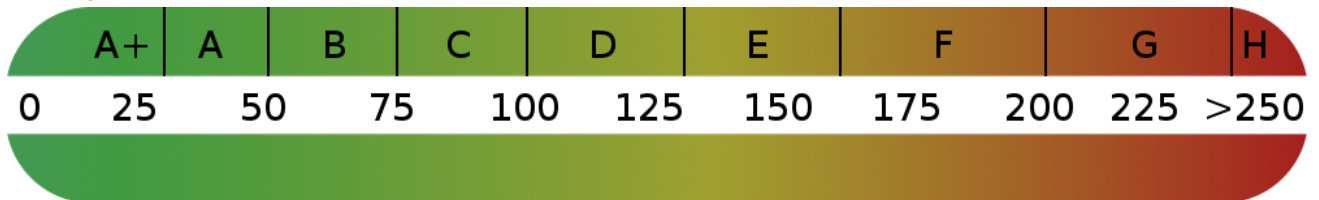
Gleichermaßen ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben.

## **Courtage**

1,785 % incl MwSt

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,70 kWh/(m²a)

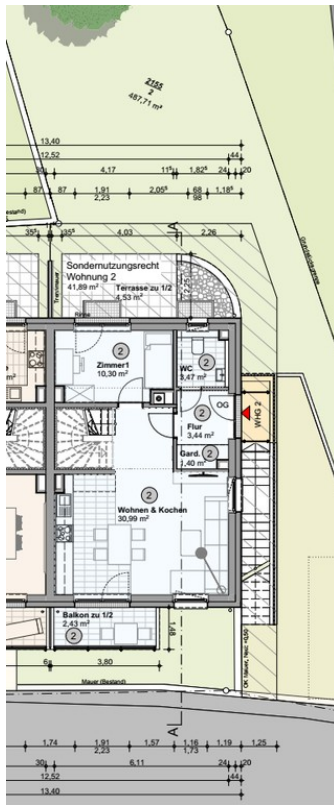


## Exposé - Galerie

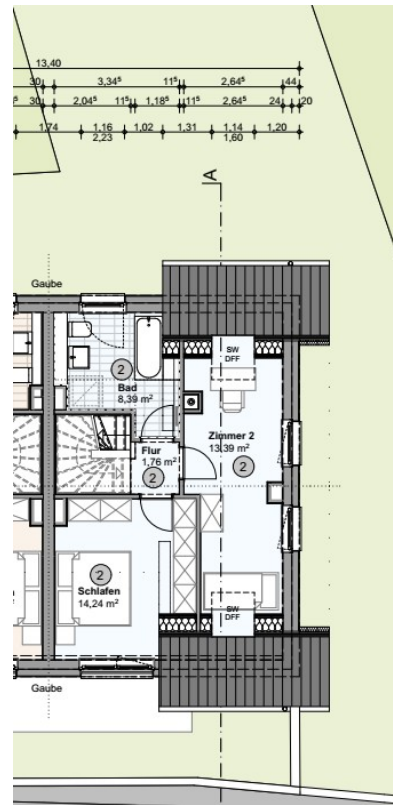


Wohnzimmer / Küche

# Exposé - Galerie



Wohnung 2 OGr rechts



Wohnung 2 DG rechts



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur / Treppe

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-Zimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup>  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...)

2

---

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 7 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
27,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
31,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf	Ist-Wert 31,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert 47,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>t</sub>	Ist-Wert 0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert 0,4 W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

27,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Solarthermie	21 %
Art:	Deckungsanteil: %
	%

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf:	47,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>t</sub> :	0,4 W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250  
 Einfamilienhaus 2 MFH-Einhaus EPH-Einhaus EPH-Mehrfamilienhaus Einfamilienhaus 1 MFH-Einhaus 2 MFH-Einhaus 3 MFH-Einhaus 4 MFH-Einhaus 5 MFH-Einhaus 6 MFH-Einhaus 7

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung 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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV    <sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG    <sup>7</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis S. 2