

Erdgeschosswohnung in Trier

**Wohnen im Energiesparhaus Nähe
Porta-Achtung Anleger Hohe
Steuervorteile sichern!**



Objekt-Nr. ETNBMAX301A
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **556.100 €**

Ansprechpartner:
Raphael Scherf
Telefon: 0651 978780

54292 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,73 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



sicht Maximinstraße M: 1:100



Ansicht Alkuinstraße M: 1:100

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen Nähe Porta-Nigra - Modernes altersgerechtes Wohnen im Energiesparhaus in ruhiger Top Innenstadtlage - Achtung Vermieter; Hohe Steuervorteile durch neue degressive Abschreibung von Gebäuden sichern !

Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in gefragter Lage in der Nähe der Porta Nigra von ca. 36 m² bis ca. 154 m² Wohnfläche in einem attraktiven Mehrfamilienhaus in altersgerechter Ausführung mit Auszug, guter Ausstattung und moderner Technik. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone, Loggien und Terrassen. Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard des Gebäudeenergiegesetzes. Die vorgesehene 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen günstige Heizkosten. Die Innenausstattung können Sie noch mitbestimmen. Es sind attraktive Parkettböden, schöne Fliesen etc. vorgesehen. Der Energieausweis ist erstellt und hat die Energieklasse A +.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß. Die Wohnung besteht aus dem attraktiven Wohn/Essbereich von ca. 39 m² mit integrierter Küche und Zugang auf den schönen Balkon von ca. 9 m². Über den Wohnraum gelangen Sie in den separaten Schlaftrakt bestehend aus dem geräumigen Elternschlafzimmer von ca. 16 m² dem hellen Kinderzimmer/Büro von ca. 13 m², dem Abstellraum sowie dem großzügigen Bad von ca. 12 m². Das Gäste-WC mit Fenster, Diele und Garderobe vervollständigen das Angebot.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 100 m².

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze für 30.000 EUR zu erwerben.

Der Baubeginn ist erfolgt. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2026 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.

Die Realisierung erfolgt durch einen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, 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

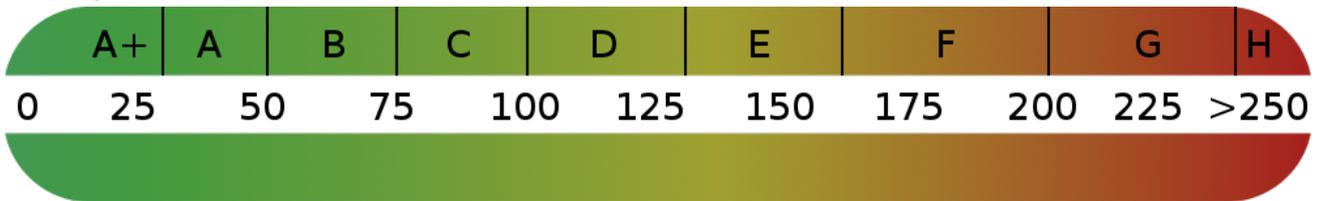
Trier, nur 5 Gehminuten von der Porta-Nigra entfernt entsteht in ruhiger, sehr zentrale Wohnlage ohne Durchgangsverkehr ein attraktives Mehrfamilienhaus in altersgerechter Ausführung und moderner Technik. Von dieser bevorzugten Wohnlage können Sie alle täglichen Erledigungen "zu Fuß" oder mit dem Rad durchführen. Ebenso ist eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch die Nähe zum Hauptbahnhof sowie dem Busbahnhof gewährleistet. Ebenso sind Sie schnell auf der Autobahn. Ob zum Shoppen, in die Stammkneipe oder ins Lieblingsrestaurant. Sie können alles dies von dieser zentralen Lage fußläufig

Courtage

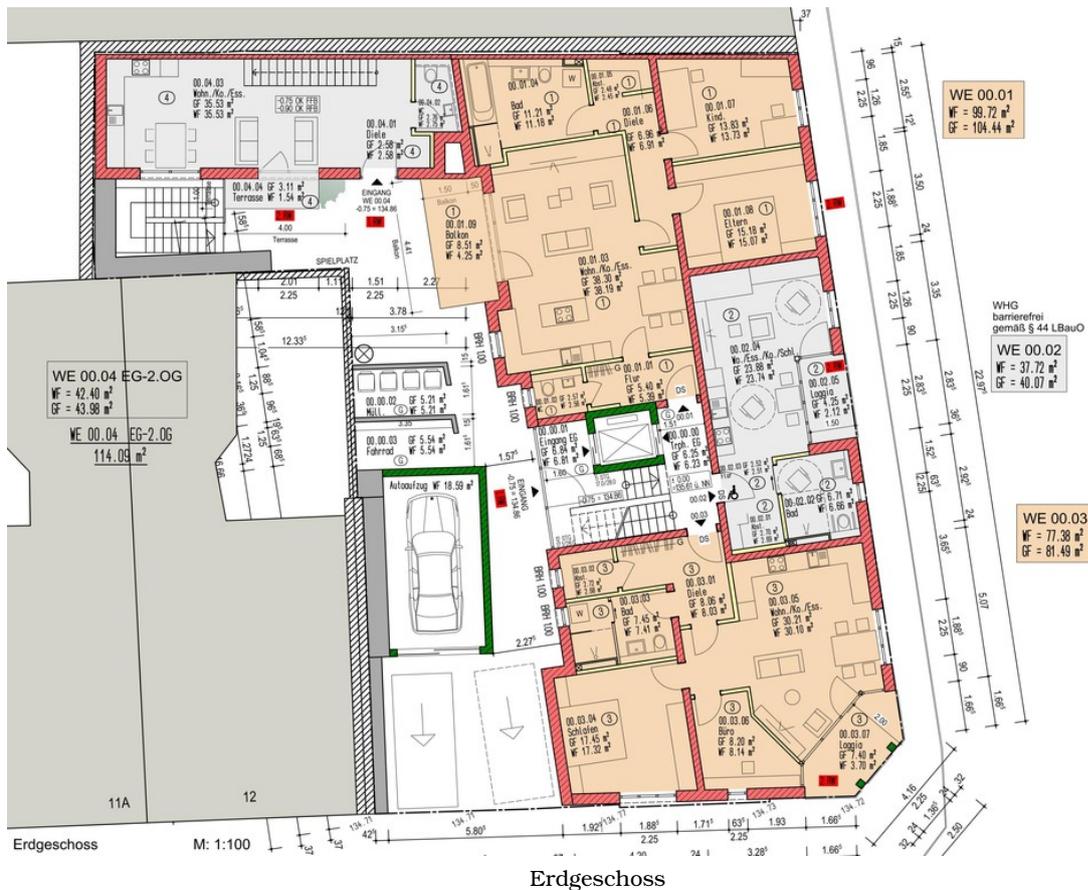
keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



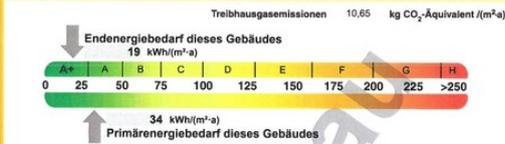
2. Untergeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 34 kWh/(m²a) Anforderungswert 35 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr,0,91}¹
Ist-Wert 0,32 W/(m²K) Anforderungswert 0,46 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18699
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **19 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Geothermie oder Umwälzwärme	78 %	151 %
Abwärme	40 %	80 %
Summe:	116 %	231 %

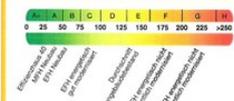
Maßnahmen zur Einsparung³

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 30 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%.

Vergleichswerte Endenergie⁴



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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), 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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energie (2)