

Erdgeschosswohnung in Trier

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



Objekt-Nr. ETNBMAX303A

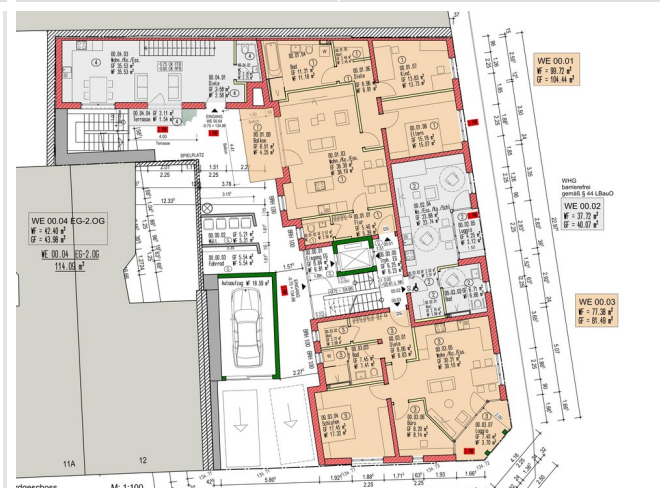
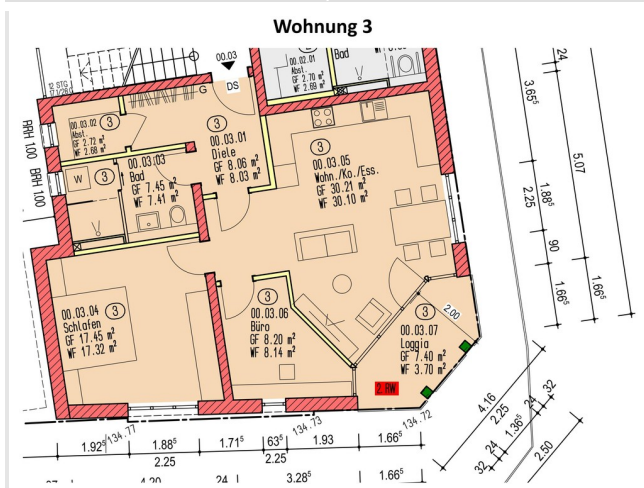
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **431.900 €**

Ansprechpartner:
Raphael Scherf
Telefon: 0651 978780

54292 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,38 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen Nähe Porta-Nigra - Modernes altersgerechtes Wohnen im Energiesparhaus in ruhiger Top Innenstadtlage - Achtung Vermieter: Hohe Steuervorteile durch neue degressive Gebäudeabschreibung 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 liegt vor und hat die Energieklasse A +.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoß. Die Wohnung besteht aus dem attraktiven Wohn/Essbereich von ca. 30 m² mit integrierter Küche und Zugang auf die schöne Loggia von ca. 8 m². Über den Wohnraum gelangen Sie in das helle Büro von ca. 8 m² sowie in den großzügigen Schlafräum von ca. 18 m². Diele, Duschbad mit Fenster, Garderobe vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 78 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.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

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

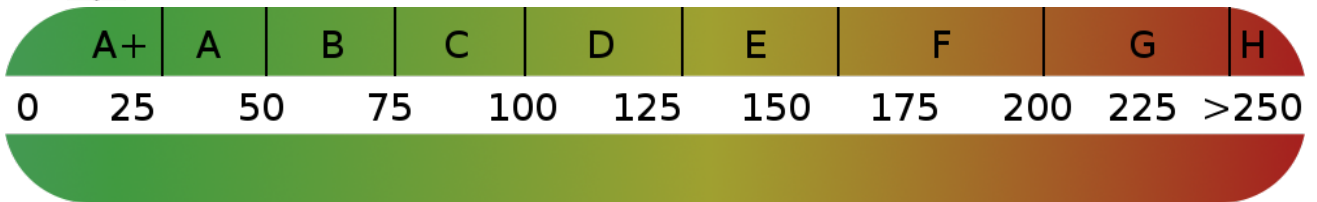
Trier, nur 5 Gehminuten von der Porta-Nigra entfernt entsteht in ruhiger, sehr zentrale Wohnlage ohne Durchgangsverkehr ein attraktives Mehrfamilienhaus in altersgerechter Ausführung und moderner Technik. Von dieser bevorzugten Wohnlage können Sie alle täglichen Erledigungen "zu Fuß" oder mit dem Rad 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

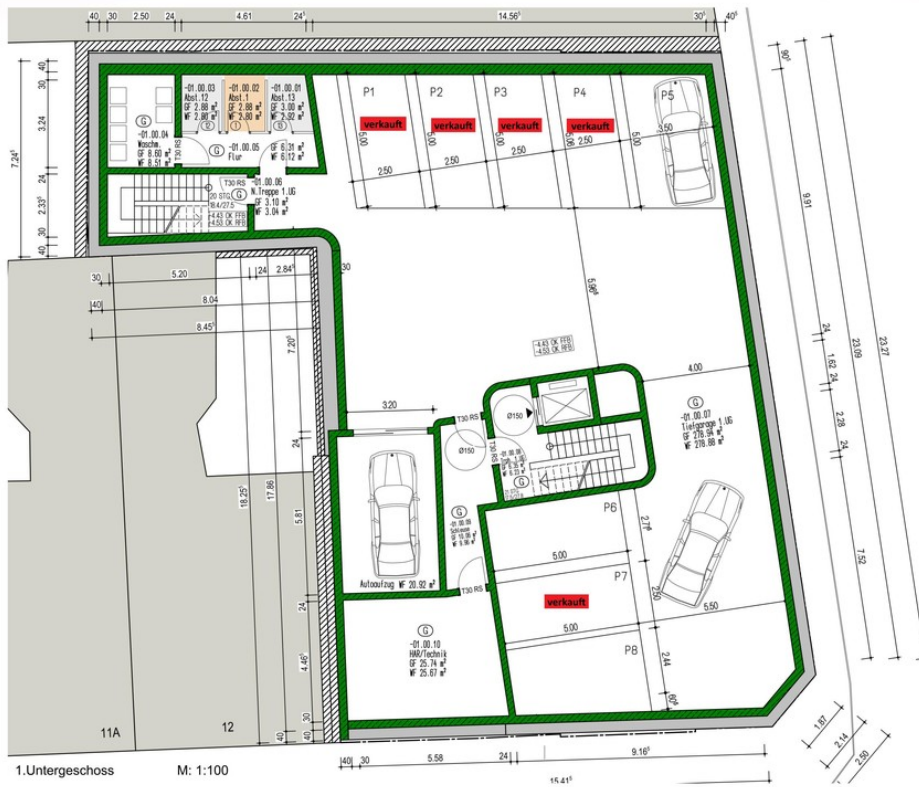
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



1. Untergeschoss



Ansicht Al

