

## Maisonette in Trier

**Wohnen Nähe Porta - Modernes  
individuelles Wohnen in Form eines  
Stadthauses**



Objekt-Nr. ETNBMAX304A

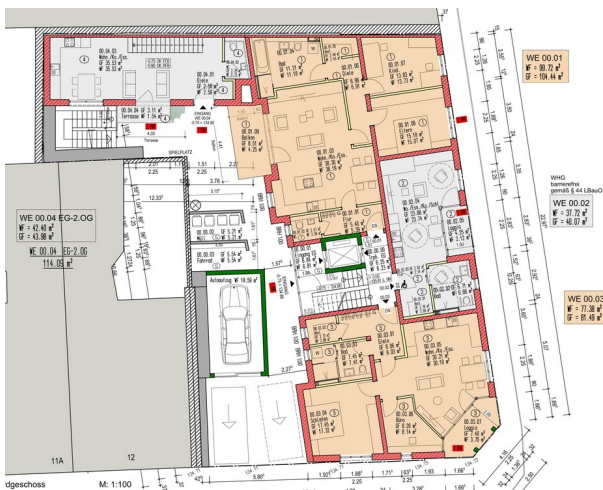
**Maisonette**

Verkauf: **643.000 €**

Ansprechpartner:  
Raphael Scherf  
Telefon: 0651 978780

54292 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,09 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen Nähe Porta-Nigra - Individuelles modernes Wohnen in Form eines Stadthauses 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 m<sup>2</sup> bis ca. 150 m<sup>2</sup> 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 in Bearbeitung. Das Objekt wird die Energieklasse A + haben.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 4 in Form eines Stadthauses vom Erdgeschoß bis zum 2. Obergeschoß. Die Wohnung besteht im Erdgeschoß aus dem attraktiven Wohn/Essbereich von ca. 37 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche und Zugang auf die schöne Terrasse. Diele und Gäste-WC verständigen das Angebot im Erdgeschoß. Über den Wohnraum gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich das geräumige Schlafzimmer von c. 14 m<sup>2</sup>, ein Arbeitszimmer sowie das Duschbad. Im 2. Obergeschoß ist ein großzügiges Atelier von ca. 30 m<sup>2</sup> sowie ein Abstellraum vorhanden. Das 2. Obergeschoss könnte auch analog des 1. Obergeschosses unterteilt werden um einen weiteren Raum und optional ein zusätzliches Bad zu erhalten. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 114 m<sup>2</sup>.

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 Wachstumschanchengesetz 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 erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, 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](http://www.scherf-immobilien.de).

## **Lage**

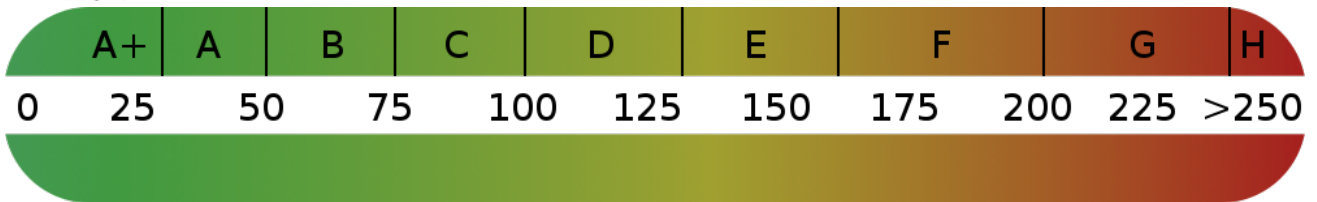
Trier, nur 5 Gehminuten von der Porta-Nigra entfernt entsteht in ruhiger, sehr zentrale Wohnlage ohne Durchgangsverkehr ein attraktives Mehrfamilienhaus in altersgerechter Ausführung und moderner Technik. Von dieser bevorzugten Wohnlage können Sie alle täglichen Erledigungen "zu Fuß" oder mit dem Rad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

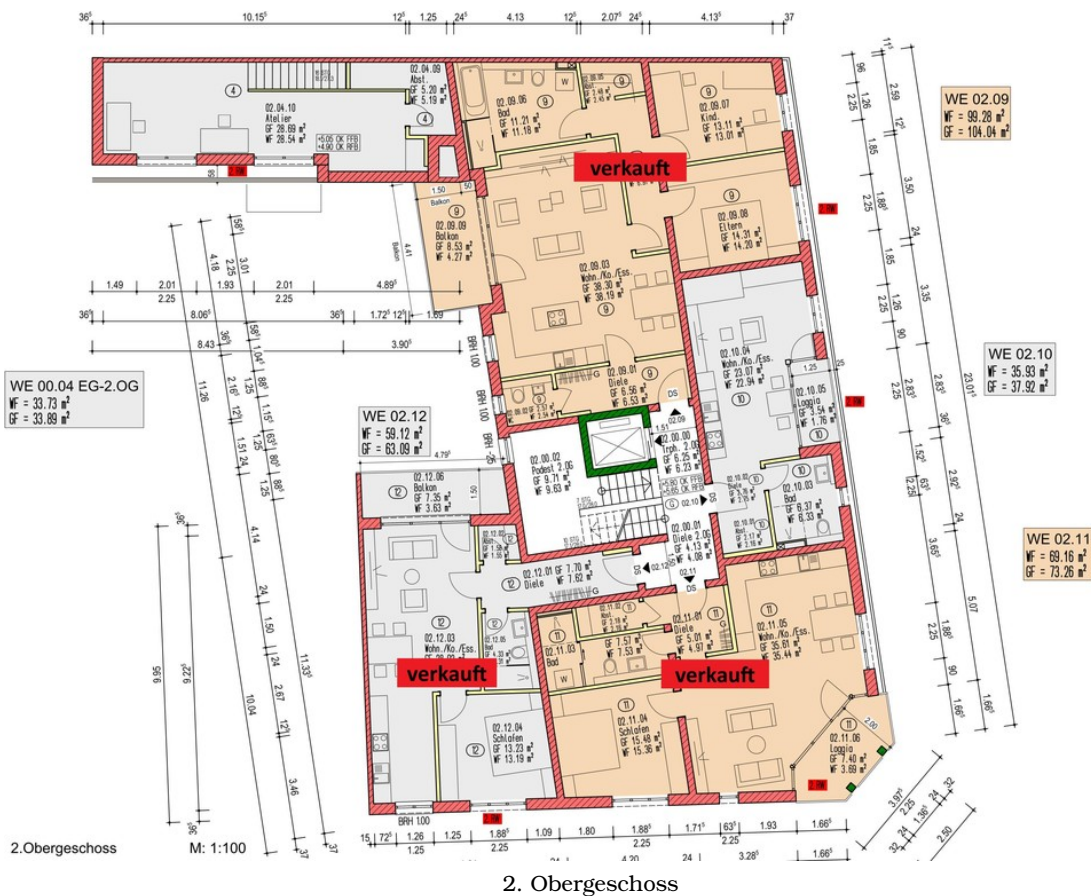
keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20 07 2022

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: **2**

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 10,65 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **19 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **34 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert 34 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 35 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr,0,10</sub><sup>3</sup>  
Ist-Wert 0,32 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,46 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **19 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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

Art	Deckungsanteil	Anzahl der Pischkerförlung
Geothermie oder Umwälzbrüme	25 %	151 %
Abwärme	40 %	80 %
Summe	116 %	231 %

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>**

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 § 40 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 Pischkerförlung: 100%

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

Endenergie (kWh/(m <sup>2</sup> a))	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
225	250							

**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<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> Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 40 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energie (2)

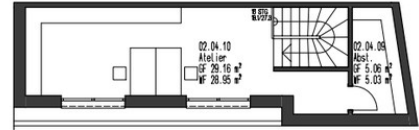
## Wohnheit 00.04 Eg - 2.OG

WE 00.04 2.OG  
WF = 33,98 m<sup>2</sup>  
GF = 34,72 m<sup>2</sup>

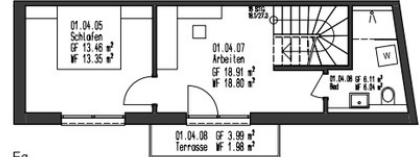
WE 00.04 1.OG  
WF = 40,17 m<sup>2</sup>  
GF = 42,48 m<sup>2</sup>

WE 00.04 EG  
WF = 40,65 m<sup>2</sup>  
GF = 42,88 m<sup>2</sup>

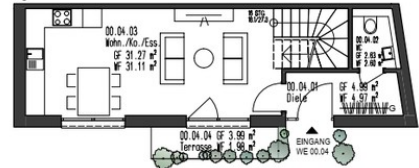
## 2.OG



## 1.OG

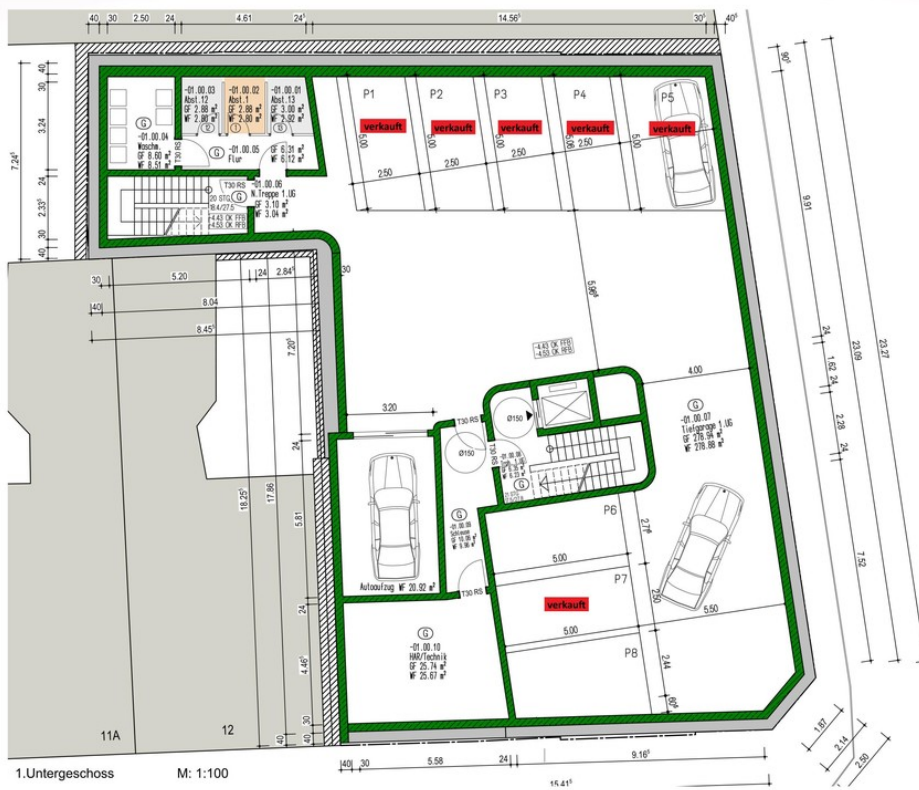


## Eg



Diele	4,97 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	31,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,35 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Arbeiten	18,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,03 m <sup>2</sup>
Atelier	28,95 m <sup>2</sup>
Terrasse (3,99 m <sup>2</sup> - ½)	1,98 m <sup>2</sup>
Balkon (3,99 m <sup>2</sup> - ½)	1,98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>114,79 m<sup>2</sup></b>

WE 4



1. Untergeschoss

# Exposé - Galerie

