

## Maisonette in Trier

### Wohnen Nähe Porta -Tolle Dachgeschoßwohnung im Maisonette Stil im Energiesparhaus



Objekt-Nr. ETNBMAX313A

### Maisonette

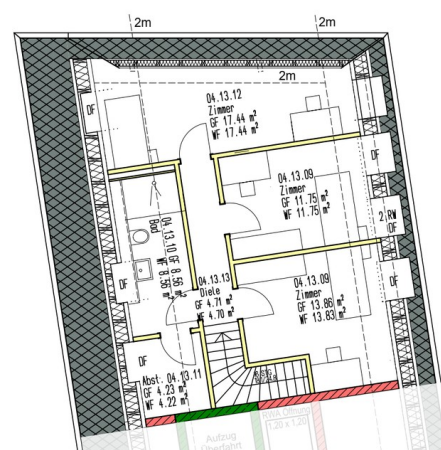
Verkauf: **878.000 €**

Ansprechpartner:  
Raphael Scherf  
Telefon: 0651 978780

54292 Trier  
Rheinland-Pfalz

|            |                       |              |                 |
|------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr    | 2025                  | Schlafzimmer | 4               |
| Zimmer     | 5,00                  | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche | 149,46 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme  | nach Absprache        | Heizung      | Fußbodenheizung |

Wohnung 13 - Spitzboden



VI  
WF  
GF

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen Nähe Porta-Nigra - Modernes Wohnen im Energiesparhaus in ruhiger Top Innenstadtlage - Tolle Dachgeschoßwohnung im Maisonette-Stil mit schöner Dachterrasse

## Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in gefragter Lage in der Nähe der Porta Nigra von ca. 36 m<sup>2</sup> bis ca. 154 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 erstellt und hat die Energieklasse A +.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung WE 13 im Dachgeschoß und Spitzboden Die Wohnung besteht in der unteren Wohnebene aus dem attraktiven Wohn/Essbereich von ca. 45 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche und Zugang auf die tolle teilweise überdachte Dachterrasse von ca. 27 m<sup>2</sup>. Auf Wunsch kann die Küche offen oder geschlossen gestaltet werden. Über den Wohnraum gelangen Sie in den Schlaftrakt bestehend aus dem hellen Schlafräum von ca. 16 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Dachterrasse, dem Abstellraum sowie dem großzügigen Bad mit Fenster von ca. 14 m<sup>2</sup>. Diele, Garderobe sowie das Gäste-WC vervollständigen das Angebot in der unteren Wohnebene. Sie gelangen über eine schöne Treppe in den Spitzboden. Hier sind ein weiteres großzügiges Schlafzimmer bzw Gästezimmer von ca. 29 m<sup>2</sup>, ein Duschbad mit Fenster, ein weiterer Abstellraum sowie ein Büro vorgesehen.

Eine Planvariante sieht im Spitzboden drei helle Schlafzimmer, ein Duschbad sowie einen Abstellraum vor.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 150 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 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.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

### **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](http://www.scherf-immobilien.de)

## **Lage**

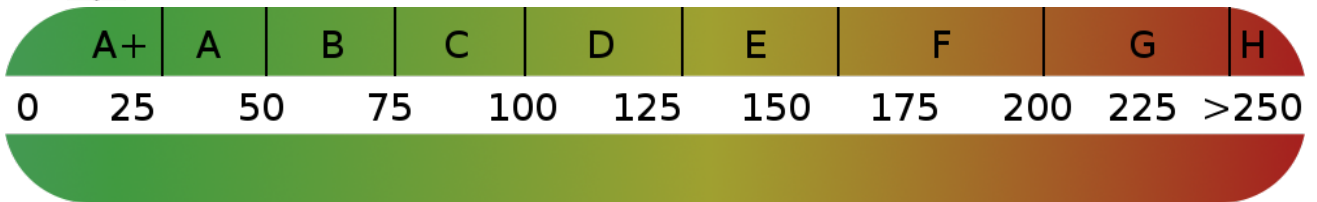
Trier, nur 5 Gehminuten von der Porta-Nigra entfernt entsteht in ruhiger, sehr zentrale Wohnlage ohne Durchgangsverkehr ein attraktives Mehrfamilienhaus in altersgerechter Ausführung und moderner Technik. Von dieser bevorzugten Wohnlage können Sie alle täglichen Erledigungen "zu Fuß" oder mit dem Rad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





# Exposé - Galerie



2. Untergeschoss



Ansicht Alkuinstraße

M: 1:100

Ansicht Alkuinstraße

# Exposé - Galerie



Ansicht Maximinstraße M: 1:100

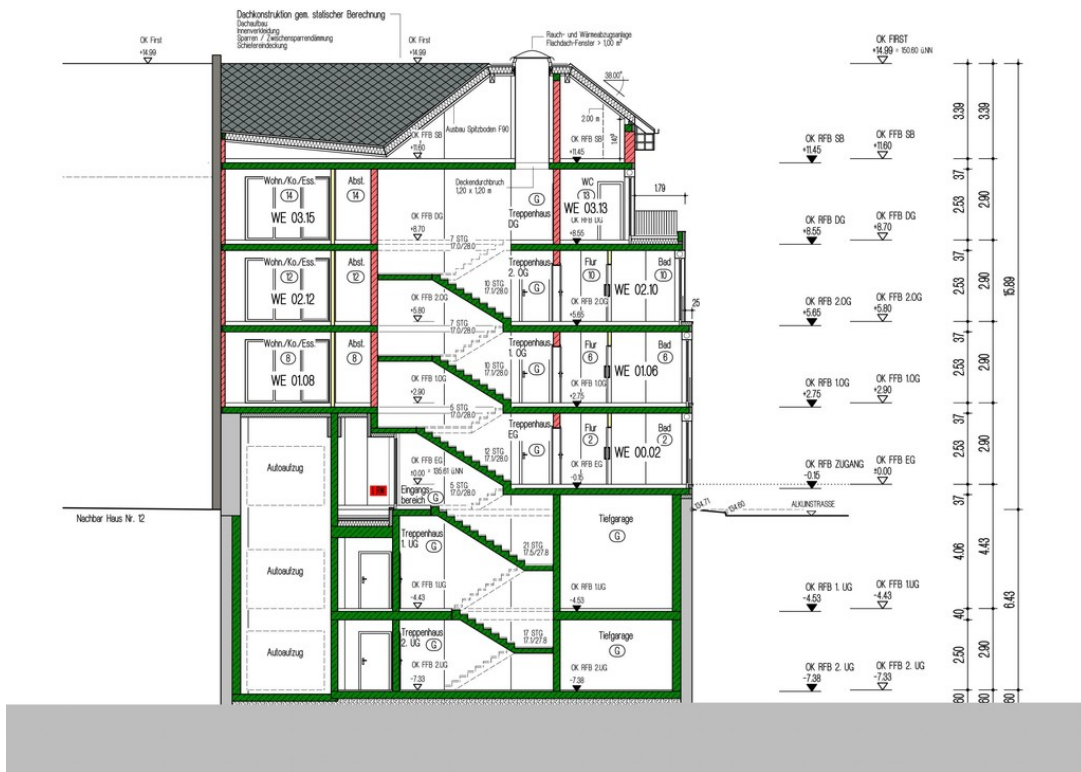
Ansicht Maximinstraße



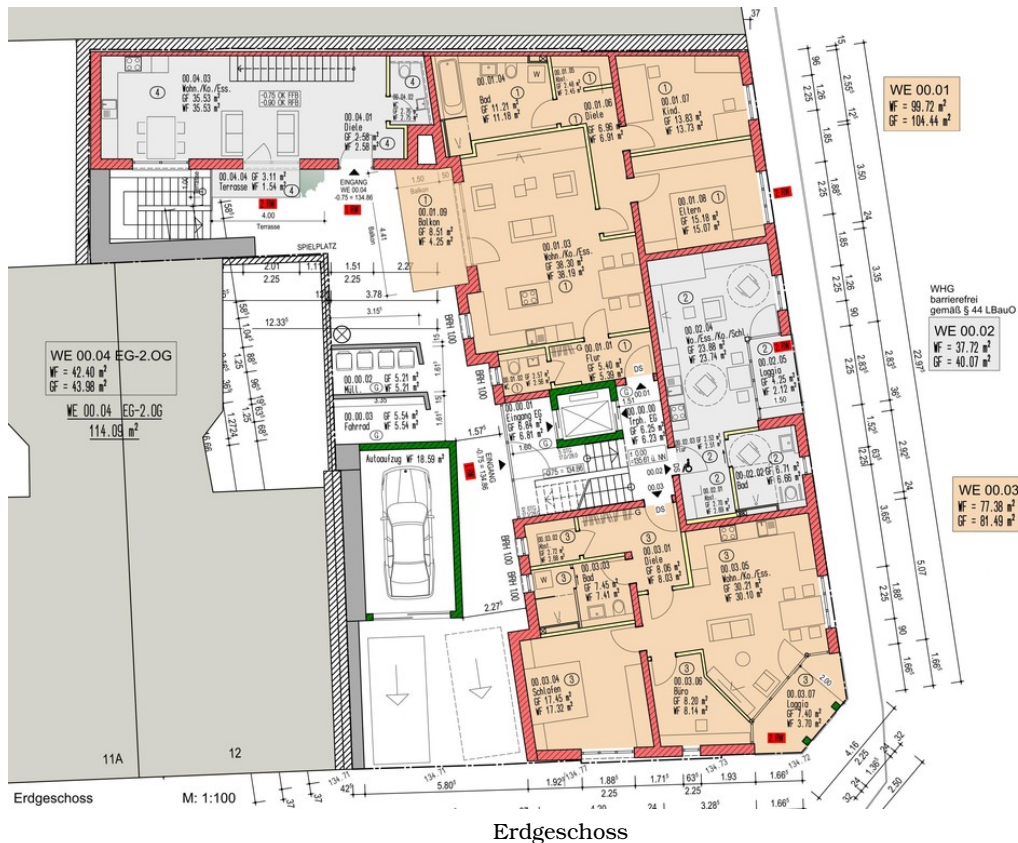
Schnitt B-B M: 1:100

Schnitt B-B

# Exposé - Galerie



Schnitt A-A



Erdgeschoss



# Exposé - Galerie

## Wohneinheit 03.13 Dachgeschoss + Spitzboden

Grundriss  
Dachgeschoss



Wohnung 13-Dachgeschoss-NEU