

Etagenwohnung in Trier

Hohe Heizkosten? Nein Danke! - Trier-Feyen sanierte Wohnung mit moderner Heiztechnik



Objekt-Nr. ETNBPEL306A

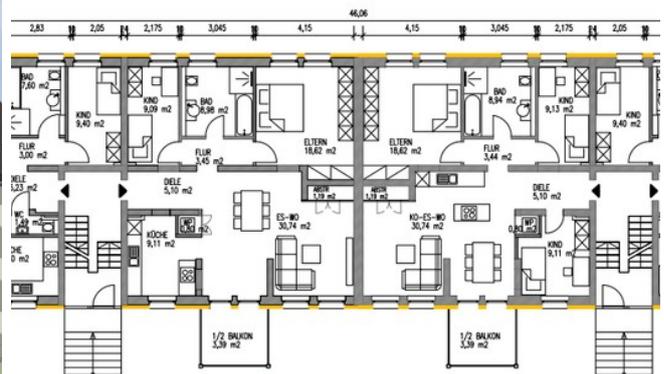
Etagenwohnung

Verkauf: **418.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54294 Trier
Rheinland-Pfalz

Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	104,14 m ²	Badezimmer	1
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	1
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung



HAUS-NR. 63

HAUS-NI

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Vollständig sanierte Eigentumswohnungen mit moderner Heiztechnik im Energiesparhaus in gefragter Wohnlage in Trier-Feyen

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Umbau/Sanierung von 2 Gebäuden mit attraktiven Eigentumswohnungen mit moderner Technik im Energiesparhaus in ruhiger Wohnlage Trier-Feyen mit guter Infrastruktur und viel Grün. Hier entstehen durch Umbau/ energetische Sanierung von 2 Mehrfamilienhäusern attraktive Eigentumswohnungen mit Außenstellplätzen in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Durch die gute Außenisolierung, die 3-fach-Verglasung der Fenster und die moderne Beheizung mit wohnungsbezogenen Wärmepumpen in Verbindung mit Fußbodenheizung sowie einer wohnungsbezogenen kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung werden hier sehr niedrige Energiekosten bzw. Hausgeldkosten entstehen. Die Wärmepumpen haben auch für den Sommer eine Kühlfunktion zum Temperieren. Jeder Wohnungsnutzer kann mit seiner eigenen Wärmepumpe entsprechend den persönlichen Bedürfnissen heizen oder kühlen und rechnet seine Kosten direkt mit dem Versorger seiner Wahl ab. Hierdurch werden die Kosten eines Serviceunternehmens zur Heizkostenabrechnung gespart. Es wurde Wert auf günstige Betriebskosten gelegt. Daher sind auch keine Aufzüge vorhanden. Die Wohnungen wurden bis auf das Mauerwerk zurückgeführt. Teilweise wurde der Grundriss verändert. Leitungen für Elektro, Heizung und Sanitär werden vollständig erneuert. Ebenso werden die Bodenbeläge, Fliesen, Türen und Malerarbeiten werden vollständig erneuert. Hier kann der jeweilige Käufer seine persönliche Note einbringen.

Ebenso erhalten die Balkone Glasgeländer analog des Referenzobjektes in Trier, Am Herrenbrünnchen 34-36. Die einzelnen Wohnungen werden standardgemäß mit attraktiven hochwertigen Fliesen bzw. Parkettböden im Materialwert bis zu 55 EUR pro m² nach persönlicher Auswahl ausgestattet. Durch die interessante ruhige Lage, angrenzend an schöne Grünflächen und die gute Infrastruktur ist eine hohe Wohnqualität gegeben. Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso sind zur gemeinschaftlichen Nutzung Wasch/Trockenräume sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 5 im 2.Obergeschoß. Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 32 m² mit Zugang auf den Balkon von ca. 8 m² (Wohnfläche 3,94 m²). Dem Wohnraum angeschlossen sind die separate Küche sowie der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in das großzügige Elternschlafzimmer von ca. 19 m² sowie in separaten Schlaftrakt. Dieser besteht aus dem hellen Kinderzimmer 1 von ca. 12 m², dem attraktiven Bad mit Fenster von ca. 7 m² sowie einem weiteren Kinderzimmer/Büro von ca. 11 m². Diele, Garderobe und Gäste-WC vervollständigen das Angebot. Bei der Aufteilung des Schlaftraktes gibt es verschiedene Varianten.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 105 m².

Alternativ kann die Wohnung auch als 5 Zimmervariante geplant werden. Hier wird die Küche im Wohnbereich integriert. Die ehemalige Küche dient als Büro oder Gästezimmer.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Ausstattung

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Umbau/Sanierung von 2 Gebäuden mit attraktiven Eigentumswohnungen mit moderner Technik im Energiesparhaus in ruhiger Wohnlage Trier-

Feyen mit guter Infrastruktur und viel Grün. Hier entstehen durch Umbau/ energetische Sanierung von 2 Mehrfamilienhäusern attraktive Eigentumswohnungen mit Außenstellplätzen in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Durch die gute Außenisolierung, die 3-fach-Verglasung der Fenster und die moderne Beheizung mit wohnungsbezogenen Wärmepumpen in Verbindung mit Fußbodenheizung sowie einer wohnungsbezogenen kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung werden hier sehr niedrige Energiekosten bzw. Hausgeldkosten entstehen. Die Wärmepumpen haben auch für den Sommer eine Kühlfunktion zum Temperieren. Jeder Wohnungsnutzer kann mit seiner eigenen Wärmepumpe entsprechend den persönlichen Bedürfnissen heizen oder kühlen und rechnet seine Kosten direkt mit dem Versorger seiner Wahl ab. Hierdurch werden die Kosten eines Serviceunternehmens zur Heizkostenabrechnung gespart. Es wurde Wert auf günstige Betriebskosten gelegt. Daher sind auch keine Aufzüge vorhanden. Die Wohnungen wurden bis auf das Mauerwerk zurückgeführt. Teilweise wurde der Grundriss verändert. Leitungen für Elektro, Heizung und Sanitär werden vollständig erneuert. Ebenso werden die Bodenbeläge, Fliesen, Türen und Malerarbeiten werden vollständig erneuert. Hier kann der jeweilige Käufer seine persönliche Note einbringen.

Ebenso erhalten die Balkone Glasgeländer analog des Referenzobjektes in Trier, Am Herrenbrünnchen 34-36. Die einzelnen Wohnungen werden standardgemäß mit attraktiven hochwertigen Fliesen bzw. Parkettböden im Materialwert bis zu 55 EUR pro m² nach persönlicher Auswahl ausgestattet. Durch die interessante ruhige Lage, angrenzend an schöne Grünflächen und die gute Infrastruktur ist eine hohe Wohnqualität gegeben. Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso sind zur gemeinschaftlichen Nutzung Wasch/Trockenräume sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 5 im 2.Obergeschoß. Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 32 m² mit Zugang auf den Balkon von ca. 8 m² (Wohnfläche 3,94 m²). Dem Wohnraum angeschlossen sind die separate Küche sowie der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in das großzügige Elternschlafzimmer von ca. 19 m² sowie in separaten Schlaftrakt. Dieser besteht aus dem hellen Kinderzimmer 1 von ca. 12 m², dem attraktiven Bad mit Fenster von ca. 7 m² sowie einem weiteren Kinderzimmer/Büro von ca. 11 m². Diele, Garderobe und Gäste-WC vervollständigen das Angebot. Bei der Aufteilung des Schlaftraktes gibt es verschiedene Varianten.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 105 m².

Alternativ kann die Wohnung auch als 5 Zimmervariante geplant werden. Hier wird die Küche im Wohnbereich integriert. Die ehemalige Küche dient als Büro oder Gästezimmer.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin der Baustelle sowie eines Referenzobjektes.

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Auf Wunsch kann der Kaufpreis sowie die Kaufnebenkosten 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. Sonderzahlungen zur schnelleren Tilgung der Darlehen sind möglich. Eine Familie mit mindestens einem Kind hat die Möglichkeit günstige öffentliche

Darlehen mit Zinsfestschreibungen bis zu 35 Jahren mit einem aktuellen Zinssatz von 3,4 % sowie einem Tilgungszuschuss von 5 oder 7 % über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten.

Die Förderung ist abhängig von der persönlichen Haushaltsgröße und dem Familieneinkommen.

Beispiel: bei einem Haushalt mit 2 Erwachsenen und einem Kind liegt die Einkommensgrenze bei 78.716 EUR brutto – bei 2 Kindern bei 95.630 EUR brutto. Weitere Infos finden Sie unter

<https://isb.rlp.de/foerderung/503.html>

Lassen Sie sich beraten !

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter www.scherf-immobilien.de

Lage

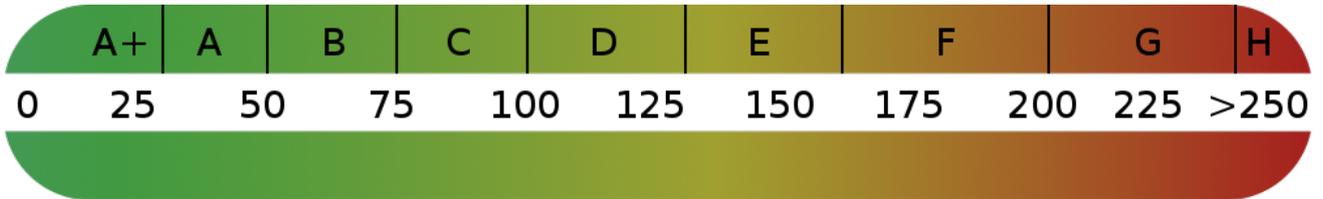
Trier, Stadtteil-Feyen, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur. Durch das Wohngebiet Castelnau ist die Infrastruktur des Wohngebietes Trier-Feyen wesentlich verbessert worden. Hier sind ein neu-es Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bankfiliale, Praxen etc. entstanden. Hier können Sie viele tägliche Erledigungen fußläufig durchführen. Ebenso gelangen Sie in wenigen Gehminuten an die Grün- und Freizeitflächen an der Mosel. Es ist eine gute Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr bzw. mit dem PKW-Individualverkehr in die Innenstadt gegeben. Gleichermäßen ist eine gute Verkehrsanbindung nach Luxemburg bzw. über die Uferalleen zur Autobahn gegeben.

Courtage

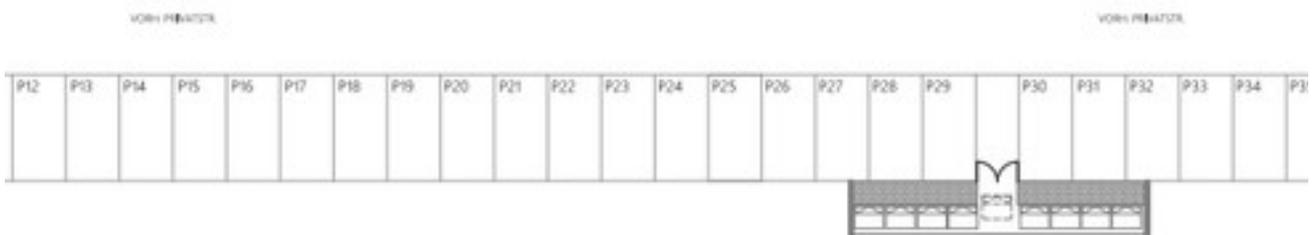
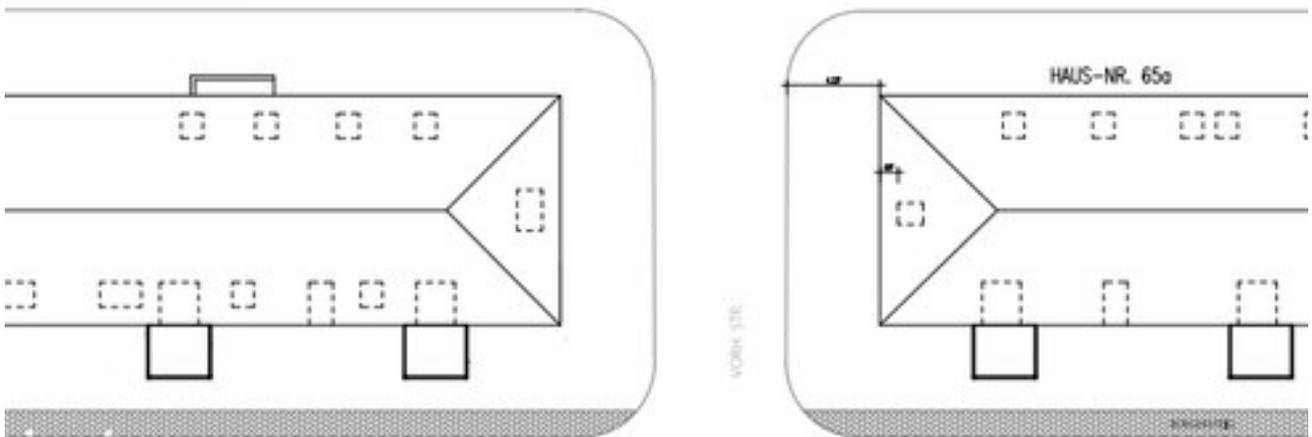
keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,70 kWh/(m²a)

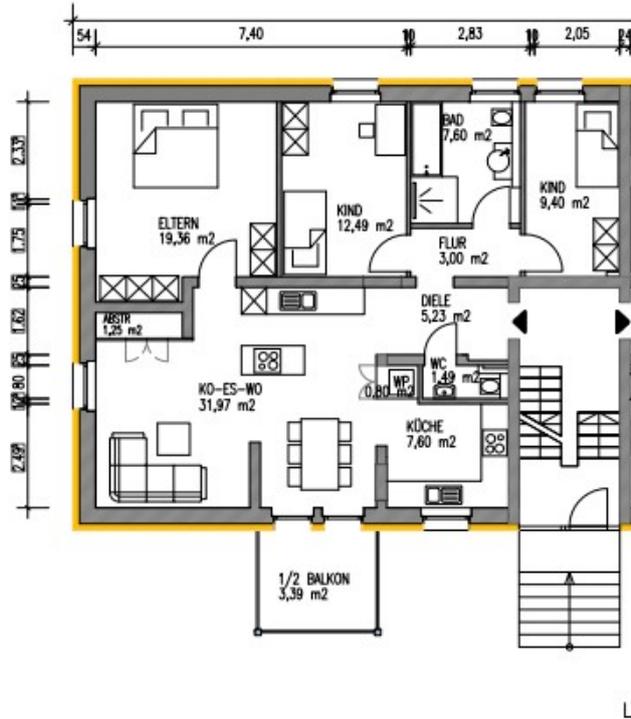


Exposé - Galerie



Stellplätze

Exposé - Galerie



4 ZKB

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.06.2020, novelliert am 20.07.2022

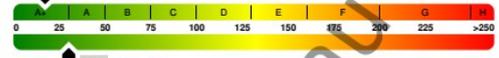
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 16,3 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 29,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG 1

Primärenergiebedarf

Is-Wert 29,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 77,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Is-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,83 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Verfahren nach DIN V 4108-4 und DIN V 4701-10

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (nach Angabe in Immobilienanzeigen)

16,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 1

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

Art: _____ Anteil der Deckungsleistung: _____

Gleichwärme oder Umweltwärme 98 % 195 %

Sonstige: _____ % _____ %

Summe: 98 % 195 %

Maßnahmen zur Einsparung 2

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 _____ % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

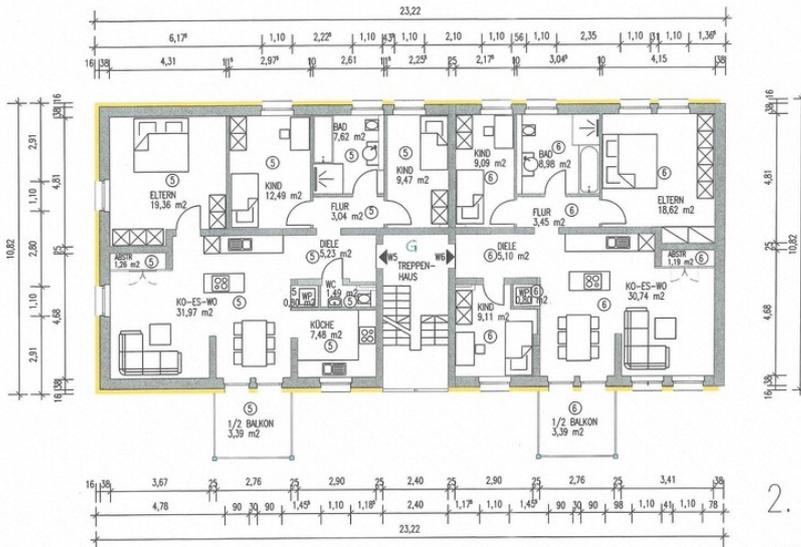
Vergleichswerte Endenergie 3



Endenergiebedarf des Gebäudes 16,3 kWh/(m²·a)

Energie

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT IN TRIER, PELLINGERSTR. 63



HAUS-NR. 63

63_Abg

Anlage zur Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Az. 318/2024
12. Feb. 2024
Stadtverwaltung Trier
Bauaufsichtsbehörde



2. OBERGESCHOSS

BLATT NR.: 01 MASSTAB 1:100

DATUM: 12.12.2023

Exposé - Galerie



Ansicht 1

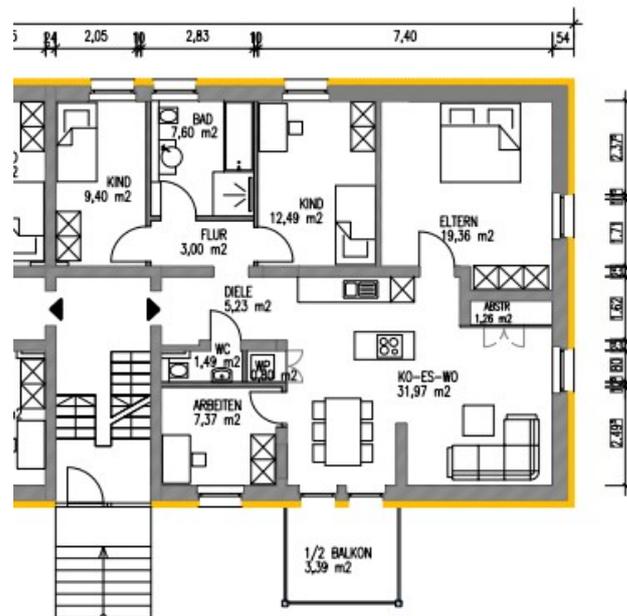


2

Exposé - Galerie



3



HAUS-NR. 63a

5 ZKB