

## Etagenwohnung in Trier

**Hohe Heizkosten-Nein Danke!  
Vollständig sanierte Wohnungen mit  
moderner Heiztechnik Trier-Feyen**



Objekt-Nr. ETNBPEL503

### Etagenwohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54294 Trier  
Rheinland-Pfalz

Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,16 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	1
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung



# 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 als 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. Das Dach wird 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 m<sup>2</sup> 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.

Es stehen mehrere Varianten von 3 und 4 Zimmerwohnungen von ca. 77 bis ca. 105 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 3 im 1.Obergeschoß.

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf den Balkon von ca. 8 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 3,94 m<sup>2</sup>). Dem Wohnraum ist der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in den separaten Schlaftrakt. Dieser besteht aus dem großzügigen Schlafzimmer von ca. 19 m<sup>2</sup>, dem attraktiven Bad mit Fenster von ca. 9 m<sup>2</sup> (ausgestattet mit Wanne und Dusche) sowie einem Kinderzimmer/Büro von ca. 9 m<sup>2</sup>. Diele, Garderobe und Gäste-WC vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 91 m<sup>2</sup>.

Wahlweise besteht die Möglichkeit diese Wohnung als 4 Zimmerwohnung aufzuteilen. Hier würde die Küche im Wohnbereich integriert. Die geplante Küche wird sodann zu einem Büro/Gästezimmer.

Eine vergleichbare Wohnung kann ebenfalls im Erdgeschoß sowie im 2. Obergeschoß erworben werden.

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 als 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. Das Dach wird 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 m<sup>2</sup> 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.

Es stehen mehrere Varianten von 3 und 4 Zimmerwohnungen von ca. 77 bis ca. 105 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 3 im 1.Obergeschoß.

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf den Balkon von ca. 8 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 3,94 m<sup>2</sup>). Dem Wohnraum ist der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in den separaten Schlaftrakt. Dieser besteht aus dem großzügigen Schlafzimmer von ca. 19 m<sup>2</sup>, dem attraktiven Bad mit Fenster von ca. 9 m<sup>2</sup> (ausgestattet mit Wanne und Dusche) sowie einem Kinderzimmer/Büro von ca. 9 m<sup>2</sup>. Diele, Garderobe und Gäste-WC vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 91 m<sup>2</sup>.

Wahlweise besteht die Möglichkeit diese Wohnung als 4 Zimmerwohnung aufzuteilen. Hier würde die Küche im Wohnbereich integriert. Die geplante Küche wird sodann zu einem Büro/ Gästezimmer.

Eine vergleichbare Wohnung kann ebenfalls im Erdgeschoß sowie im 2. Obergeschoß erworben werden.

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 Tilgungszu-schuss 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](http://www.scherf-immobilien.de)

## Lage

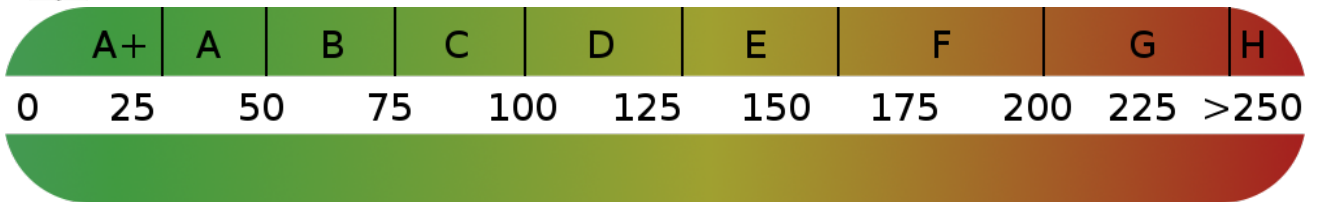
Trier, Stadtteil-Feyen, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur. Durch das Wohngebiet Castelnau ist die Infrastruktur des Wohngebietes Trier-Feyen wesentlich verbessert worden. Hier sind ein neu-es Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bankfiliale, Praxen etc. entstanden. 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

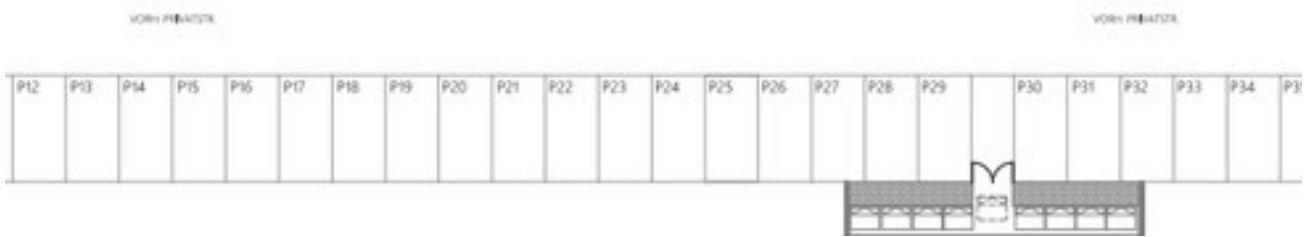
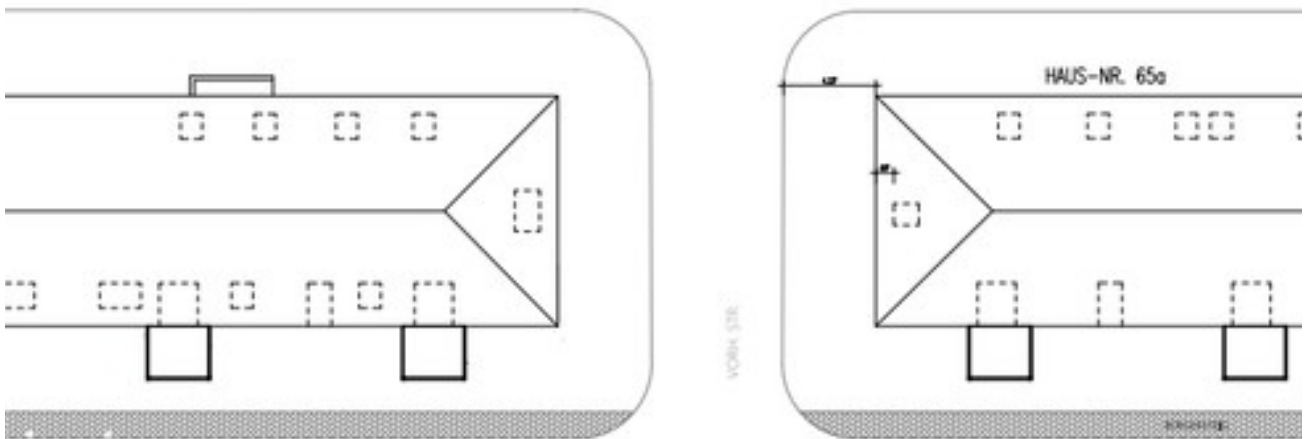
keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

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



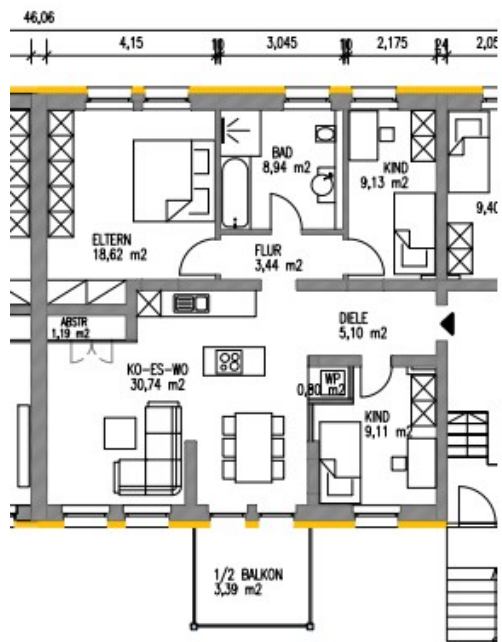
## Exposé - Galerie



Stellplätze

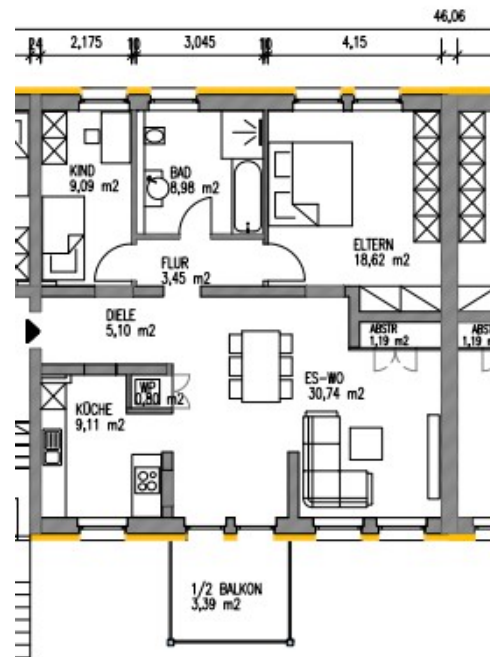


# Exposé - Galerie



Variante 4 ZKB

LIAIK



HAUS-NR. 63

3 ZKB



IMG\_5792-HDR

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes  2

**Energiebedarf**  
Treibhausgasemissionen 9,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
16,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
29,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>  
Primärenergiebedarf:   $\leq 29,4$  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 77,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>:   $\leq 0,27$  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:  
 Verfahren nach DIN V 18519  
 Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG  
 Regelung nach § 51 GEG ("Modulgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (einschließlich in Immobilienanzeigen) 16,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**  
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Anteil der Deckungs- Pflichterfüllung:	
	anteile:	lung:
Geothermie oder Umweltwärme	98 %	195 %
Summe:	98 %	195 %

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</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 § 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<sup>3</sup>**

Kategorie	Werte (kWh/(m <sup>2</sup> ·a))
Energieeffiziente Gebäude (EF1 bis EF4)	25 - 100
Standardisierte Gebäude (S1 bis S4)	100 - 175
Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10	175 - 225
Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG	> 225

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
Das Gebäudeenergiegesetz 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> Für Teil-Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 40 Absatz 2 GEG  
<sup>2</sup> Für Teil-Neubau  
<sup>3</sup> EF1C Einzelanbau, EF1C Vertikalbauhaus

Energie



Seitenansicht



IMG\_5831-HDR



# Exposé - Galerie



IMG\_5819-HDR