

## Etagenwohnung in Trier

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



Objekt-Nr. ETNBPL63106

### Etagenwohnung

Verkauf: **365.200 €**

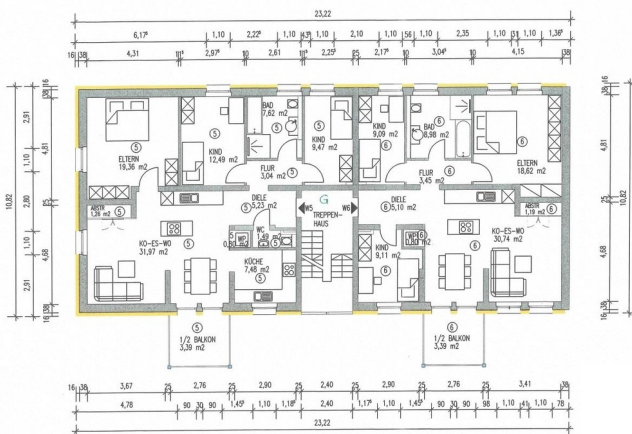
Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54294 Trier  
Rheinland-Pfalz

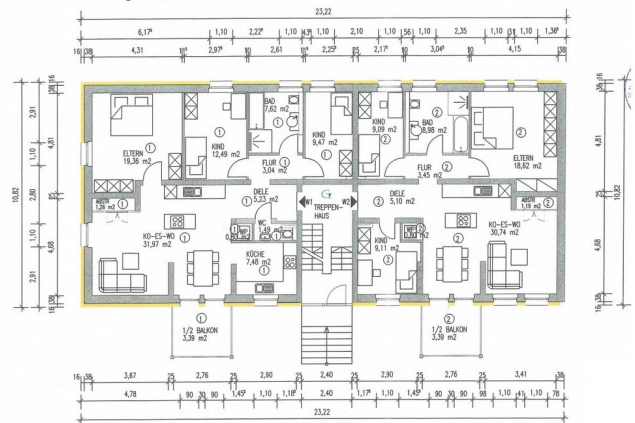
Zimmer	3,00
Wohnfläche	90,16 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	2

Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

2. Obergeschoss



Erdgeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Vollständig sanierte Eigentumswohnungen mit moderner Heiztechnik und eigenen wohnungsbezogenen Wärmepumpen im Energiesparhaus in gefragter Wohnlage in Trier-Feyen.

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 jeweils 8 attraktive Eigentumswohnungen mit Außenstellplätzen in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Jeder Hauseingang ist eine separate Wohnungseigentümergeinschaft mit nur 8 Wohnungen. 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 sowie das Dach werden vollständig erneuert. Ebenso werden die Bodenbeläge, Fliesen, Türen und Malerarbeiten werden vollständig erneuert. Hier kann der jeweilige Käufer seine persönliche Note einbringen. Die einzelnen Wohnungen werden 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 zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoß Haus 63 .

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den Balkon von ca. 8 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 3,94 m<sup>2</sup>) mit schöner Weitsicht. Dem Wohnraum ist die Küche von ca. 9 m<sup>2</sup> 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 kann diese Wohnung auch als 4-Zimmerwohnung ausgeführt werden. Hier ist der Bereich Kochen im Wohnraum integriert und jetzt geplante Küche ein weiteres Zimmer.

Eine vergleichbare Wohnung kann ebenfalls im Erd- und 1. Obergeschoß für jeweils 356.200 EUR) erworben werden.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Der Baubeginn ist erfolgt. 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 jeweils 8 attraktive Eigentumswohnungen mit Außenstellplätzen in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Jeder Hauseingang ist eine separate Wohnungseigentümergeinschaft mit nur 8 Wohnungen. 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 sowie das Dach werden vollständig erneuert. Ebenso werden die Bodenbeläge, Fliesen, Türen und Malerarbeiten werden vollständig erneuert. Hier kann der jeweilige Käufer seine persönliche Note einbringen. Die einzelnen Wohnungen werden 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 zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoß Haus 63 .

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den Balkon von ca. 8 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 3,94 m<sup>2</sup>) mit schöner Weitsicht. Dem Wohnraum ist die Küche von ca. 9 m<sup>2</sup> 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 kann diese Wohnung auch als 4-Zimmerwohnung ausgeführt werden. Hier ist der Bereich Kochen im Wohnraum integriert und jetzt geplante Küche ein weiteres Zimmer.

Eine vergleichbare Wohnung kann ebenfalls im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß für 356.200 EUR erworben werden.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Der Baubeginn ist erfolgt. 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 2,55 % mit einer Zinsbindung von 20 Jahren bzw. 2,65 bis zur vollständigen Rückzahlung sowie einem Tilgungszuschuss von bis zu 7,5 % 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

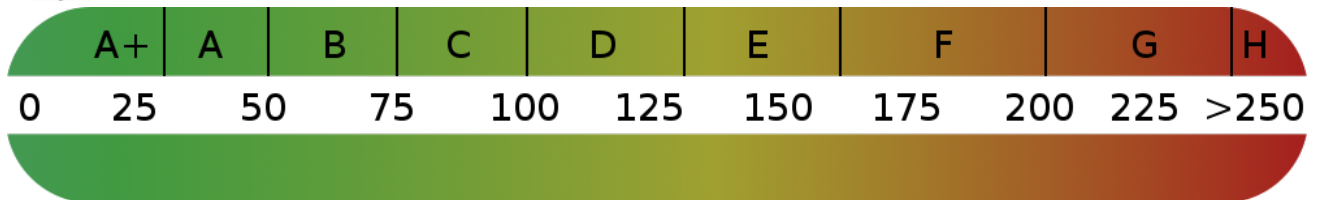
Trier, Stadtteil-Feyen, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur. Durch das Wohngebiet Castelnau ist die Infrastruktur des Wohngebietes Trier-Feyen wesentlich verbessert worden. Hier sind ein modernes Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bankfiliale, Praxen etc. entstanden.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

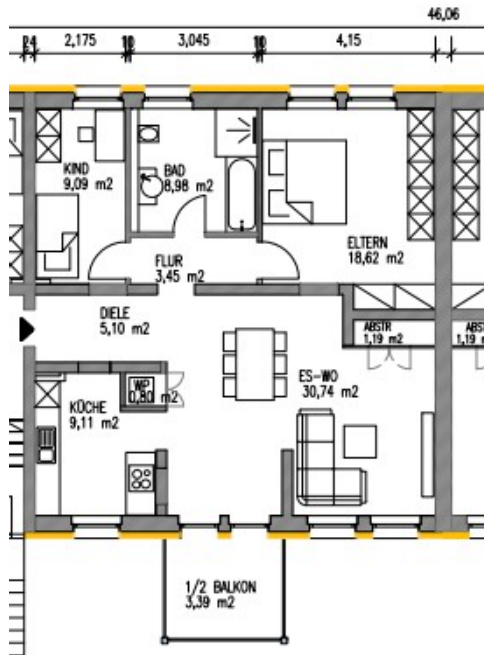


## Exposé - Galerie



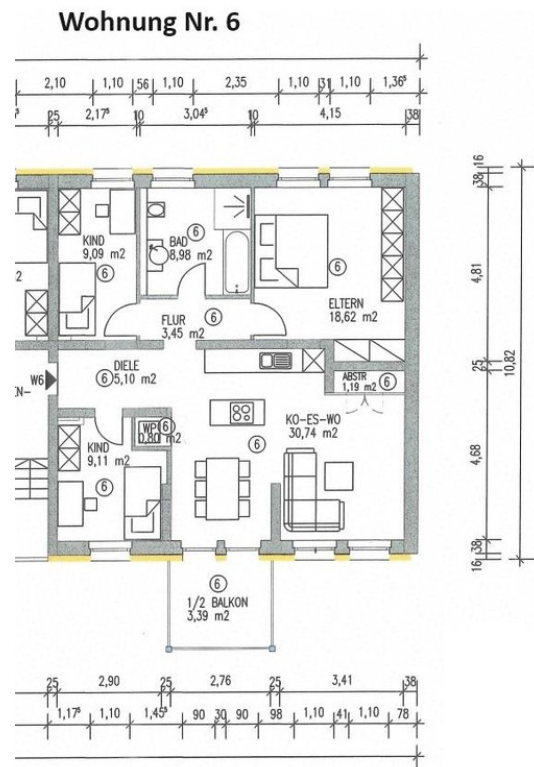
RAnsicht 2

# Exposé - Galerie



HAUS-NR. 63

3 ZKB



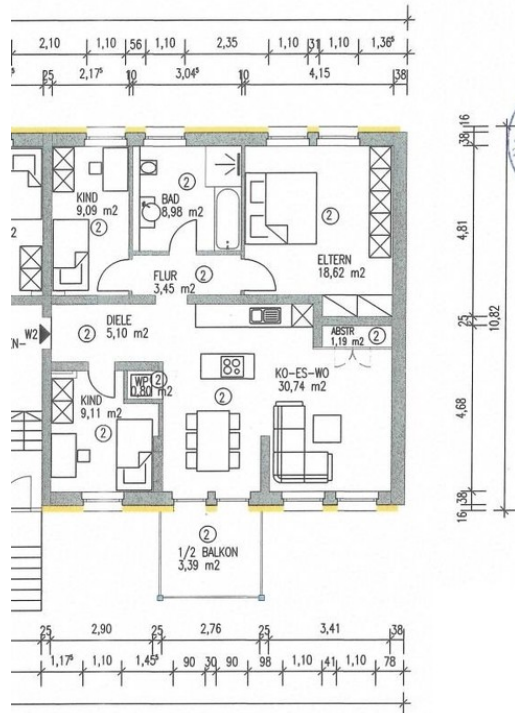
Wohnung Nr. 6



Ansicht 1

# Exposé - Galerie

Wohnung Nr. 2



Wohnung Nr. 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.06.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: \_\_\_\_\_

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 6,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

11,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

21,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Endenergiebedarf: Ist-Wert: 21,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert: 77,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Primärenergiebedarf: Ist-Wert: 32,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert: 84,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubauten:  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18559  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Prüfungsbefugte in Immobilienanzeigen)

11,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

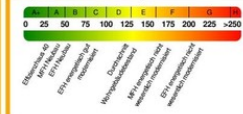
#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:  für Heizung,  für Warmwasser  
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG  
 Erfüllung der 65%-EE-Regel durch vorwiegend Erdwärmepumpen nach § 71  
 Heizwärmeanlage (§ 71a)  
 Solarthermische Anlage (§ 71c)  
 Solarthermieanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71d)  
 Wärmepumpe (Hydridheizung) (§ 71h)  
 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)  
 Domestische elektrische Wasserversorgung (§ 71 Absatz 3)  
 Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall  
 weitere Einträge

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl Wärmeanlagen <sup>3</sup>	Anzahl EE <sup>4</sup> mittel- oder großtechnischer Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl EE <sup>4</sup> kleinerer Anlagen <sup>5</sup>	Summe <sup>6</sup>
Heizung				
Warmwasser				
Summe <sup>6</sup>				

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt.  
 Anteil EE<sup>4</sup> 98%  
 Anteil EE<sup>4</sup> 100%  
 weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>7</sup>



#### 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 Sachverhalte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Nur bei Neubauten sowie Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 1 GEG  
<sup>2</sup> Fernwärmenutzungen möglich  
<sup>3</sup> Fiktive Einzelheizung, nicht Mehrfachheizwerke  
<sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung im Gebäude  
<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/Anlagen  
<sup>6</sup> Summe aller Anlagen  
<sup>7</sup> Summe energetischer gegenüberwärtiger anderer Einträge in der Anlage  
<sup>8</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Modernisierung in einem Gebäude errichtet oder abgebaut wurden oder eine übertragene Anlage, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Abgabeleistung

Energieausweis 63a



Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Ansicht 4

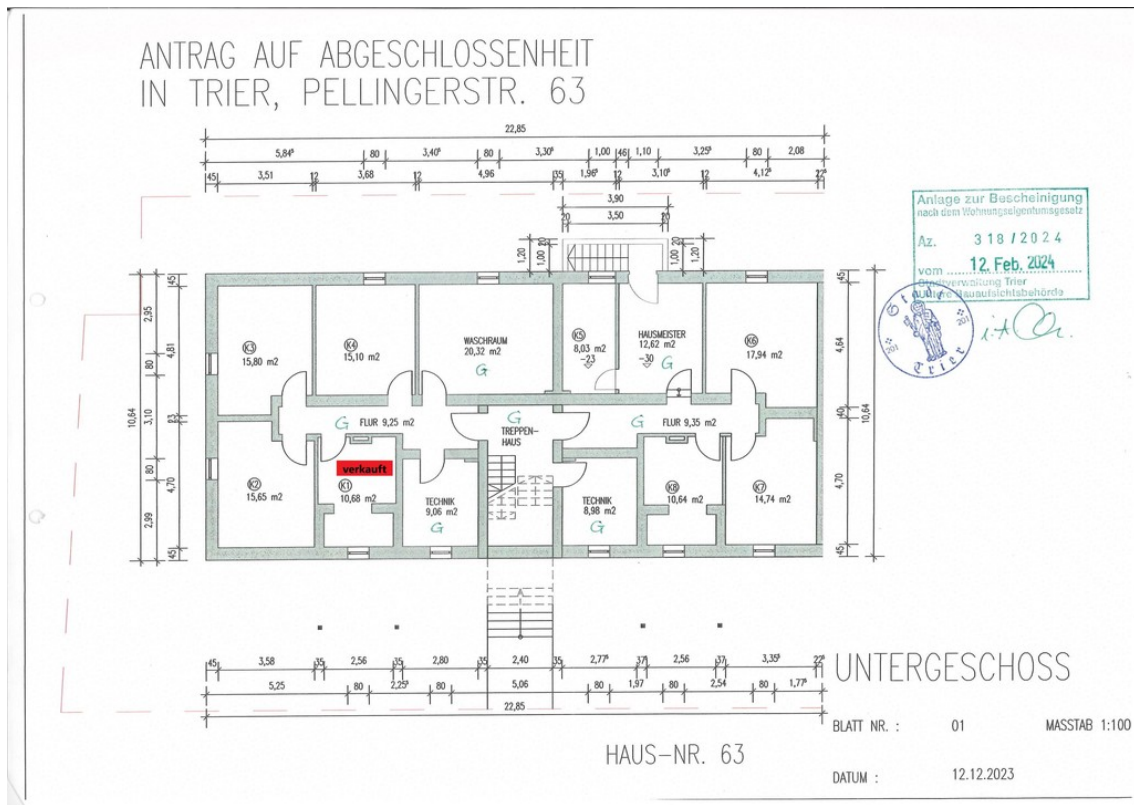


## WEST NEU

Ansicht Nord-West NEU



# Exposé - Galerie



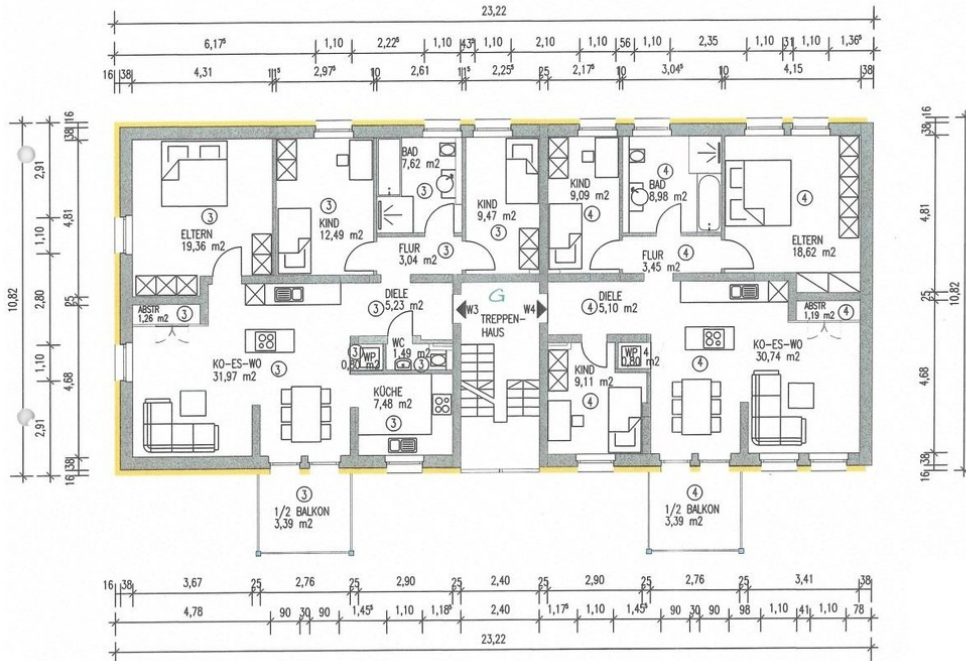
Keller



Ansicht neu

# Exposé - Galerie

## 1. Obergeschoss

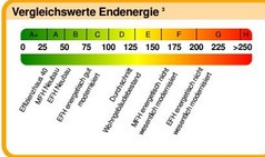
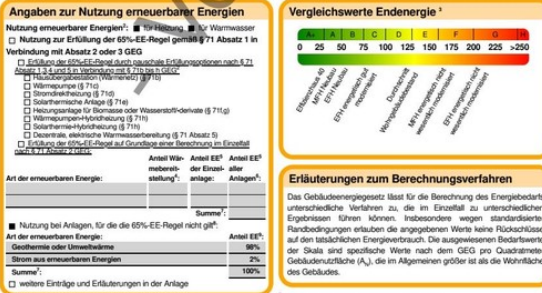
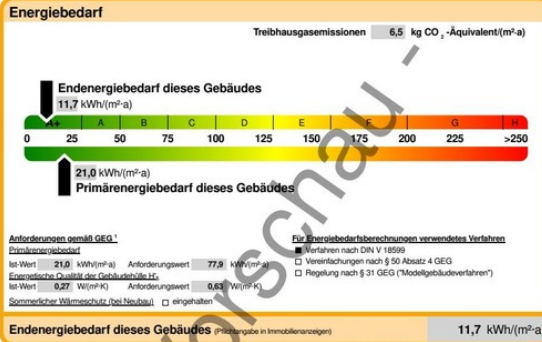


## 1. Obergeschoss

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.09.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 2



**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), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

## Energieausweis 63