

## Maisonette in Trier

### Trier-Feyen neue Maisonettewohnung mit moderner Heiztechnik und toller Weitsicht



Objekt-Nr. ETNBPL63208

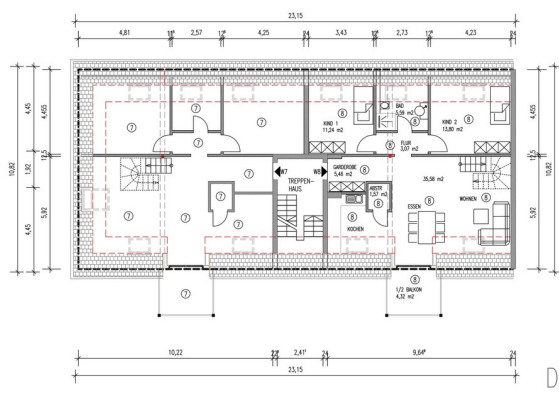
### Maisonette

Verkauf: **469.800 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54294 Trier  
Rheinland-Pfalz

Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,64 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	1
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung

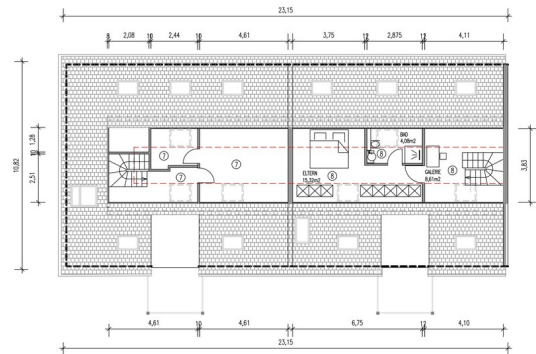


DACHG

BLATT NR. :

HAUS-NR. 63

DATUM :



MAISONNE

BLATT NR. :

HAUS-NR. 63

DATUM :

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Vollständig sanierte Eigentumswohnungen bzw. im Dachgeschoß neue Wohnungen mit moderner Heiztechnik im Energiesparhaus in gefragter Wohnlage in Trier-Feyen

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Umbau/Sanierung und Erweiterung 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. Das Dachgeschoß entsteht vollständig neu mit neuer Dachkonstruktion etc. 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 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 zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Maisonettewohnung Nr. 8 im Dachgeschoß und Maisonettegeschoß im Haus 63. Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf den Balkon von ca. 9 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 4,32 m<sup>2</sup>) mit toller Weitsicht. Der Küche ist der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in den Schlaftrakt. Dieser besteht aus Schlafzimmer Kind 1 mit ca. 12 m<sup>2</sup>, dem Bad 1 mit Fenster von ca. 6 m<sup>2</sup> sowie dem Schlafzimmer Kind 2 von ca. 14 m<sup>2</sup>.

Vom Wohnraum gelangen Sie über eine schöne Treppe in das Maisonettegeschoß. Über die schöne Galerie gelangen Sie in den Elternprivatbereich bestehend aus dem geräumigen Elternschlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup> sowie dem Elternbad.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Steuerlicher Hinweis Investoren Neubau: Die Wohnungen im Dachgeschoß sind steuerlicher Neubau und können 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.

## Ausstattung

Vollständig sanierte Eigentumswohnungen bzw. im Dachgeschoß neue Wohnungen mit moderner Heiztechnik im Energiesparhaus in gefragter Wohnlage in Trier-Feyen

Hohe Heizkosten - Nein Danke ! Umbau/Sanierung und Erweiterung 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. Das Dachgeschoß entsteht vollständig neu mit neuer Dachkonstruktion etc. 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 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 zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Maisonettewohnung Nr. 8 im Dachgeschoß und Maisonettegeschoß im Haus 63. Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf den Balkon von ca. 9 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 4,32 m<sup>2</sup>) mit toller Weitsicht. Der Küche ist der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in den Schlaftrakt. Dieser besteht aus Schlafzimmer Kind 1 mit ca. 12 m<sup>2</sup>, dem Bad 1 mit Fenster von ca. 6 m<sup>2</sup> sowie dem Schlafzimmer Kind 2 von ca. 14 m<sup>2</sup>.

Vom Wohnraum gelangen Sie über eine schöne Treppe in das Maisonettegeschoß. Über die schöne Galerie gelangen Sie in den Elternprivatbereich bestehend aus dem geräumigen Elternschlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup> sowie dem Elternbad.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Steuerlicher Hinweis Investoren Neubau: Die Wohnungen im Dachgeschoß sind steuerlicher Neubau und können entsprechend den im Wachstumschängengesetz 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.

**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 ab 2,55 % 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

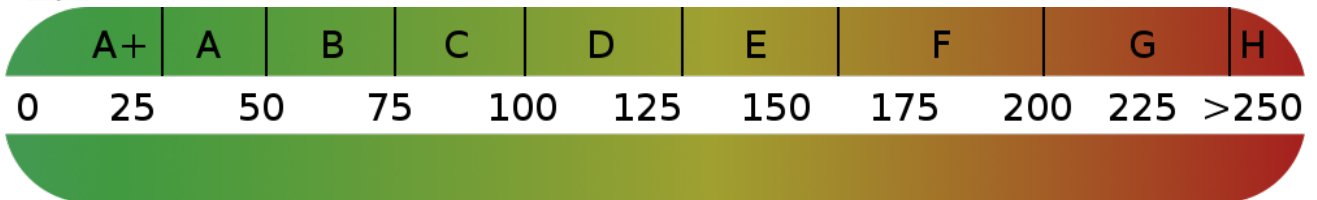
Trier, Stadtteil-Feyen, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur. Durch das Wohngebiet Castelnau ist die Infrastruktur des Wohngebietes Trier-Feyen wesentlich verbessert worden. Hier sind ein neu-es Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bankfiliale, Praxen etc. entstanden.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



3.Ansicht

# Exposé - Galerie



1.Ansicht

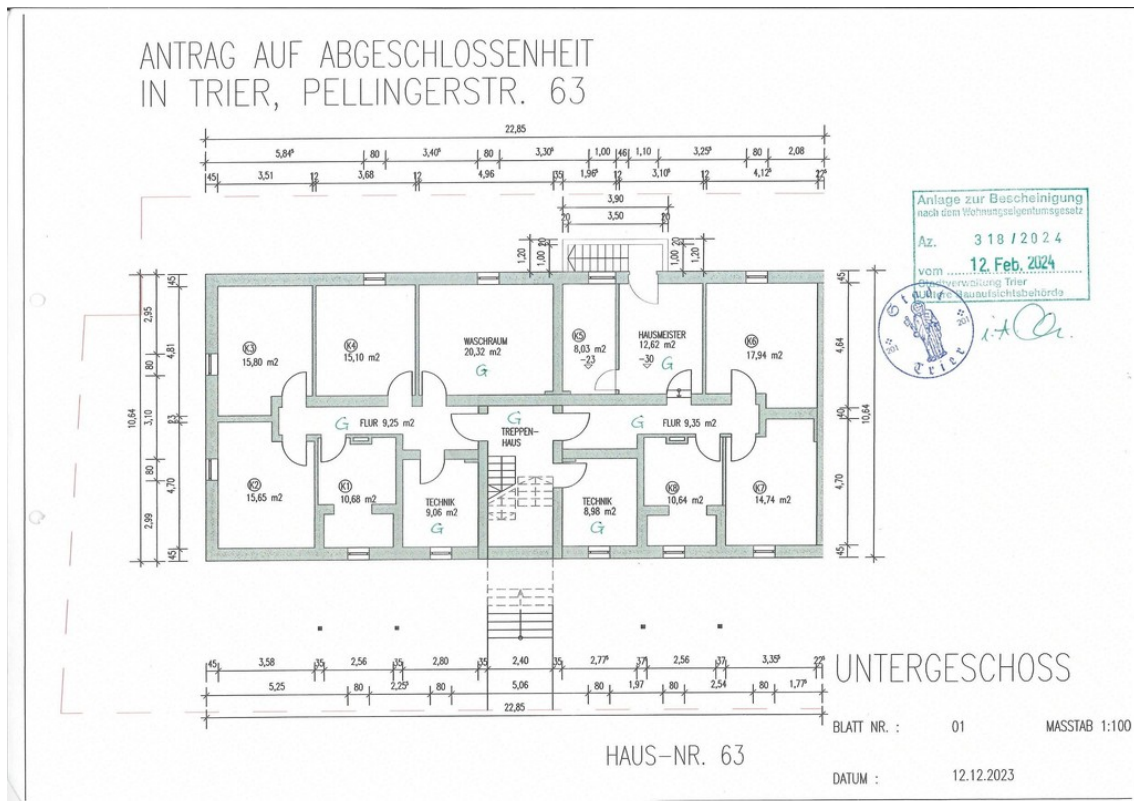


2.Ansicht

# Exposé - Galerie



Aussicht 2



Untergeschoß

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes  Registriernummer:  **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)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **11,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

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

Primärenergiebedarf	Ist-Wert	21,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	77,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle (U <sub>T</sub> )	Ist-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	0,63 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten			

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

### 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 gezielte Maßnahmen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis § 71c GEG

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71d)
- Stromerzeugung (§ 71e)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 6 GEG

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>4</sup> der Einzelanlage <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>4</sup> aller Anlagen <sup>6</sup> :
Summe <sup>7</sup> :			
■ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>8</sup> :			
Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE <sup>4</sup> :	
Geothermie oder Umweltwärme		98%	
Strom aus erneuerbaren Energien		2%	
Summe <sup>7</sup> :			
100%			

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>9</sup>

- Einflusshaus 40
- MFH Neubau
- ETH Neubau
- ETH energetisch gut
- energetisch
- rehabilitiert
- Grundrisse
- Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht
- energetisch
- rehabilitiert
- ETH energetisch nicht
- energetisch
- rehabilitiert

### 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> Nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>2</sup> Mehrfachenergien möglich  
<sup>3</sup> ETH: Erdtrockenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/Anlagen  
<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>7</sup> Summe einschließlicher gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>8</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Heizstrahlung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden und über eine Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf