

## Etagenwohnung in Trier

**Großzügige helle Wohnung im KFW 40 Sparhaus Trier mit Top Verkehrsanbindung Luxemburg**



Objekt-Nr. ETNBPMZ215

### Etagenwohnung

Verkauf: **754.000 €**

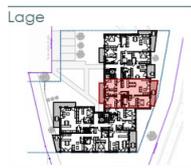
Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54294 Trier  
Rheinland-Pfalz

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr       | 2025                  |
| Zimmer        | 4,00                  |
| Wohnfläche    | 149,80 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Fernwärme             |
| Übernahme     | nach Absprache        |

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Zustand      | Erstbezug       |
| Schlafzimmer | 3               |
| Badezimmer   | 2               |
| Stellplätze  | 1               |
| Heizung      | Fußbodenheizung |

### 07. Wohnung 09 1. Obergeschoss



| ca. Flächen           | DIN           | WOFlV  |       |
|-----------------------|---------------|--------|-------|
| W 09                  | Küche         | 3,22   | 3,22  |
| W 09                  | Anbauküche    | 11,26  | 11,26 |
| W 09                  | Bad           | 6,26   | 6,26  |
| W 09                  | Bad           | 7,22   | 7,22  |
| W 09                  | Balkon        | 10,83  | 5,47  |
| W 09                  | Balkon        | 16,50  | 8,25  |
| W 09                  | Erdgeschoss   | 16,12  | 16,12 |
| W 09                  | Flur          | 11,06  | 11,06 |
| W 09                  | Kloset        | 13,85  | 13,85 |
| W 09                  | Küchenfenster | 48,76  | 48,76 |
| W 09                  | Schleuse      | 14,28  | 14,28 |
| W 09                  | WC            | 2,21   | 2,21  |
| 149,72 m <sup>2</sup> |               | 147,89 |       |

zgl. Kellerraum W09 ca. 4,44 m<sup>2</sup>

Grundriss



Abb. o.J.J.

### 4.2 Übersichtsplan Erdgeschoss



Abb. o.J.J. Stand 19.07.2021

ARCHITEKTURBÜRO  
PETER HENZ



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes altersgerechtes Wohnen mit moderner Heiztechnik im KFW 40 Energiesparhaus im neuen Wohngebiet "Grünes Quartier" mit guter Verkehrsanbindung nach

Luxemburg

Hohe Steuervorteile durch Abschreibungen für Vermieter möglich

Die Alternative zum Haus - große helle Eigentumswohnung in gefragter Lage

Modernes Bauen mit KFW 40 Förderung und hohen Steuervorteilen für Vermieter.

Altengerechtes schönes Wohnen mit moderner kostengünstiger Heiztechnik in gefragter Lage im neuen "Grünen Quartier" im ruhigen Innenbereich. In dieser exponierten Lage sind moderne attraktive Eigentumswohnungen von ca. 85 bis ca. 170 m<sup>2</sup> mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung mit Aufzug, Tiefgarage sowie Außenstellplätzen entstanden. Elektrische Rollläden, die gut befahrbaren Tiefgaragenstellplätze bzw. die Außenstellplätze, schöne Fliesen und Sanitärausstattungen, hochwertige Wohnungseingangstüren, moderne 3-fach verglaste Fenster, eine gute Elektroausstattung, eine kontrollierter Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie attraktive Parkettböden werden ausgeführt. Im Showroom des Bauträgers können Sie sich über mögliche Ausstattungsvarianten informieren. Bei der Konzeption des Objektes wurde auf energiesparendes Bauen geachtet, was durch den aufwendigen KFW 40 Standard dokumentiert wird (Energieklasse A +). Die Kombination von moderner Technik sowie hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder großzügige Terrassen. Den Wohnungen im Erdgeschoß kann auf Wunsch ein Gartenanteil zugeordnet werden. Jeder Wohnung ist ein Abstell- /Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Es stehen mehrere Varianten von 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen von ca. 85 bis ca. 170 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Angebot bezieht sich auf die baugleichen Wohnung 9 im 1. Obergeschoß Haus 22 bzw. 15 im 2. Obergeschoß Haus 22. Sie gelangen über eine geräumige Diele mit Garderobe in die Wohnung. Von der Diele gelangen Sie in das helle Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon 1 von ca. 10 m<sup>2</sup>, das schöne Duschbad mit Fenster von ca. 5 m<sup>2</sup>, das geräumige zweite Kinderzimmer/Büro von ca. 15 m<sup>2</sup>, das Gäste-WC sowie den großzügigen hellen Wohn/Eßbereich mit offener Küche von ca. 49 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den zweiten Balkon von ca. 19 m<sup>2</sup>. Dem Kochbereich ist ein praktischer Abstellraum zugeordnet. Vom Wohnraum gelangen Sie in den großzügigen Elternprivatbereich. Dieser besteht aus dem Schlafraum, der großen Ankleide sowie dem geräumigen Bad.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze für 26.500 EUR zu erwerben. Die Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KFW Darlehen nach den Programmen 297, 298 und dem Programm 300 (Familienförderung) zu ermöglichen.

## Ausstattung

Modernes Bauen mit KFW 40 Förderung und hohen Steuervorteilen für Vermieter.

Altengerechtes schönes Wohnen mit moderner kostengünstiger Heiztechnik in gefragter Lage im neuen "Grünen Quartier" im ruhigen Innenbereich. In dieser exponierten Lage sind moderne attraktive Eigentumswohnungen von ca. 85 bis ca. 170 m<sup>2</sup> mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung mit Aufzug, Tiefgarage sowie Außenstellplätzen entstanden. Elektrische Rollläden, die gut befahrbaren Tiefgaragenstellplätze bzw. die Außenstellplätze,

schöne Fliesen und Sanitärausstattungen, hochwertige Wohnungseingangstüren, moderne 3-fach verglaste Fenster, eine gute Elektroausstattung, eine kontrollierter Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie attraktive Parkettböden werden ausgeführt. Im Showroom des Bauträgers können Sie sich über mögliche Ausstattungsvarianten informieren. Bei der Konzeption des Objektes wurde auf energiesparendes Bauen geachtet, was durch den aufwendigen KfW 40 Standard dokumentiert wird (Energieklasse A+). Die Kombination von moderner Technik sowie hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder großzügige Terrassen. Den Wohnungen im Erdgeschoß kann auf Wunsch ein Gartenanteil zugeordnet werden. Jeder Wohnung ist ein Abstell- /Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Es stehen mehrere Varianten von 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen von ca. 85 bis ca. 170 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Angebot bezieht sich auf die baugleichen Wohnung 9 im 1. Obergeschoß bzw. 15 im 2. Obergeschoß Haus 22. Sie gelangen über eine geräumige Diele mit Garderobe in die Wohnung. Von der Diele gelangen Sie in das helle Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon 1 von ca. 10 m<sup>2</sup>, das schöne Duschbad mit Fenster von ca. 5 m<sup>2</sup>, das geräumige zweite Kinderzimmer/Büro von ca. 15 m<sup>2</sup>, das Gäste-WC sowie den großzügigen hellen Wohn/Eßbereich mit offener Küche von ca. 49 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den zweiten Balkon von ca. 19 m<sup>2</sup>. Dem Kochbereich ist ein praktischer Abstellraum zugeordnet. Vom Wohnraum gelangen Sie in den großzügigen Elternprivatbereich. Dieser besteht aus dem Schlafraum, der großen Ankleide sowie dem geräumigen Bad.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze für 26.500 EUR zu erwerben. Die Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KfW Darlehen nach den Programmen 297, 298 und dem Programm 300 (Familienförderung) zu ermöglichen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, 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 !

Die Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KfW Darlehen nach den Programmen 297, 298 und dem Programm 300 (Familienförderung) zu ermöglichen..

Bei den Programmen 297 und 298 sind aufgrund des Standards

KfW 40 QNG je Wohnung Darlehen von 100.000 EUR zu günstigen Zinsen möglich. Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und betragen :

a) bei einer Tilgung innerhalb 10 Jahren 1,99 %

b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,49 %

c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,57 %.

Die Förderungen sind an keine persönlichen Voraussetzungen gebunden. Sie sind sowohl für die Eigennutzung (Programm 297) sowie für die Vermietung (Programm 298) möglich.

Beim Programmen 300 - Familienförderung sind aufgrund des Standards KfW 40 je Wohnung Darlehen für eine Familie mit einem Kind von 170.000 EUR zu sehr günstigen Zinsen möglich. Die Zinssätze richten sich nach der Zinsfestschreibung und dem Tilgungszeitraum und betragen

1. bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren:
  - a) bei einer Tilgung innerhalb 10 Jahren 0,03 %
  - b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 1,14 %
  - c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 1,32 %.
2. bei einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren:
  - a) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,50 %
  - b) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 3,05 %.

Diese Förderungen sind an persönlichen Voraussetzungen gebunden. (zu versteuerndes Einkommen (auch Luxemburg) – 90.000 – Mittelwert 2021 und 2022)

Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KfW.

Die KfW Darlehen können über die jeweils finanzierende Bank mit dem Sitz in Deutschland beantragt und abgewickelt werden. Die erforderliche Bestätigung des Energieberaters kann zeitnah erstellt werden.

Hinweis bei Vermietung: Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den aktuellen Änderungen des Wirtschaftschancengesetzes mit einer degressiven Abschreibung von jährlich 5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert abgeschrieben werden. Hierdurch werden hohe Steuervorteile erzielt. Wir übernehmen weder eine steuerliche Beratung noch die Haftung für steuerliche Ziele. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater. Dieser berät Sie gerne umfassend und fachgerecht.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung. Er wird die Energieklasse A + ausweisen.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

## Lage

Trier-westlicher Stadtteil, gefragter Stadtteil der sich durch viele Investitionen aktuell sehr positiv verändert. Er verfügt über eine gute Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Es sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z.B Aldi, Edeka etc sowie Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil vorhanden. Ebenso befinden sich Kindergarten und Schulen in der näheren Umgebung. Es ist eine gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr in die Innenstadt gegeben. Ebenso ist für den Individualverkehr nach Luxemburg, Koblenz und Saarbrücken eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Diese wird noch durch die neue Bahntrasse "Weststrecke" mit Haltepunkt in fußläufiger Entfernung des Objektes verbessert. Hierdurch kann man direkt zur Haltstelle Luxemburg Kirchberg fahren. Weitere Infos finden Sie unter:

<https://www.trier.de/umwelt-verkehr/oeffentlicher-verkehr/bahnverkehr/projekt-weststrecke/>

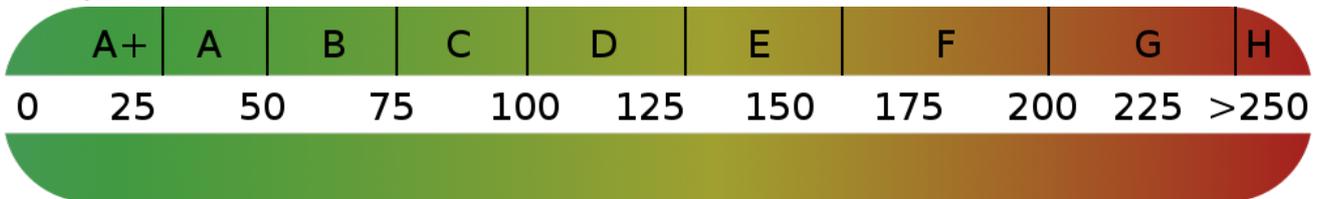
Grünes Quartier: Das Gelände des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes wird vollständig neu entwickelt und in das "Grüne Quartier" umgewandelt. Hier entstehen attraktive Wohnbebauungen, Praxen, Senioren-Wohnen etc. in ansprechender Architektur und einem modernen Energiekonzept. Das "Grüne Quartier" wird zu einer neuen gefragten Adresse von Trier.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf  | 17,00 kWh/(m²a) |



## Exposé - Galerie

### 4.1 Übersichtsplan

Tiefgarage | Keller

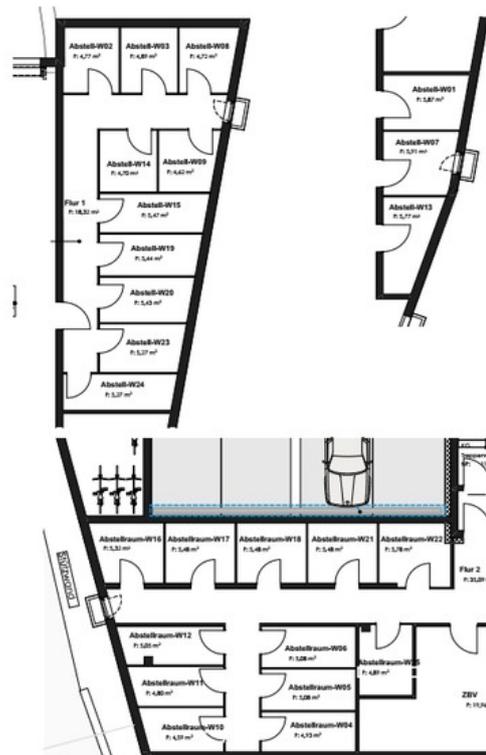
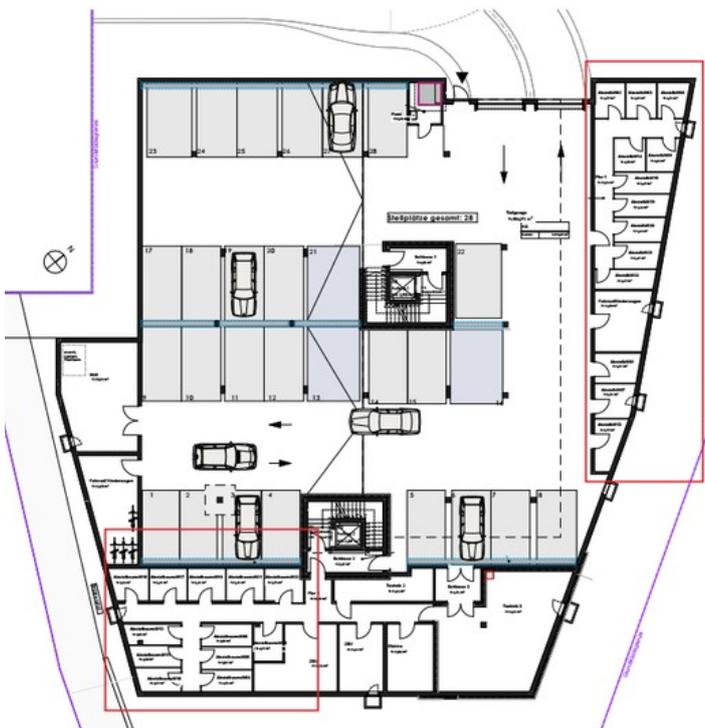


Abb. o.M | Stand 19.07.2021

Untergeschoß

# Exposé - Galerie

26

## 4.3 Übersichtsplan 1.Obergeschoss

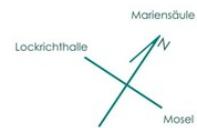


Abb. o.M | Stand 19.07.2021



ARCHITEKTURBÜRO  
PETER HEINZ

1. Obergeschoss

27

## 4.4 Übersichtsplan 2.Obergeschoss

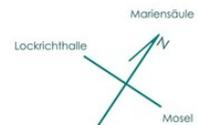


Abb. o.M | Stand 19.07.2021

ARCHITEKTURBÜRO  
PETER HEINZ

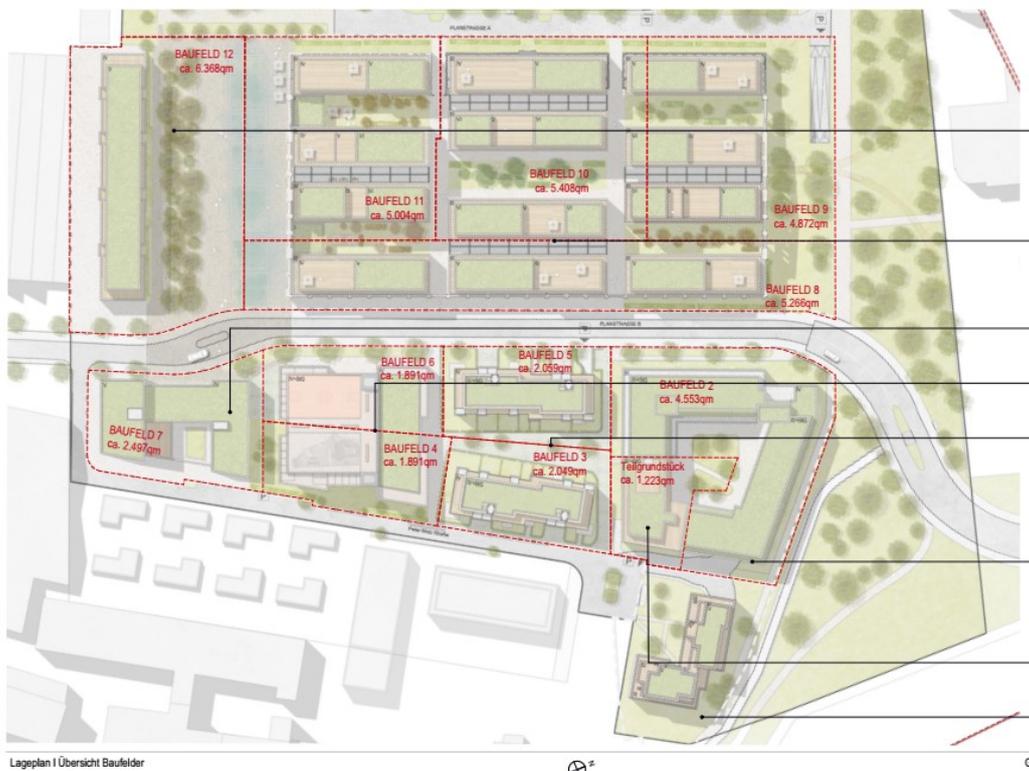


2. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ansicht 1

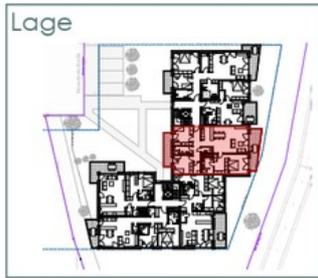


Lageplan | Übersicht Baufelder

Übersicht

# Exposé - Galerie

## 07. Wohnung 15 2.Obergeschoss



ca. Flächen DIN WoFIV

| W 15 | Abst.         | 3,22                        | 3,22          |
|------|---------------|-----------------------------|---------------|
| W 15 | Ankleide      | 11,35                       | 11,35         |
| W 15 | Bad           | 6,20                        | 6,20          |
| W 15 | Bad           | 7,22                        | 7,22          |
| W 15 | Balkon        | 10,95                       | 5,47          |
| W 15 | Balkon        | 16,50                       | 8,25          |
| W 15 | Eltern        | 16,12                       | 16,12         |
| W 15 | Flur          | 11,07                       | 11,07         |
| W 15 | Kind          | 13,85                       | 13,85         |
| W 15 | Kochen/Wohnen | 48,76                       | 48,76         |
| W 15 | Schlafen      | 14,28                       | 14,28         |
| W 15 | WC            | 2,21                        | 2,21          |
|      |               | <b>161,73 m<sup>2</sup></b> | <b>148,00</b> |

zzgl. Kellerraum W 15 ca. 5,19 m<sup>2</sup>

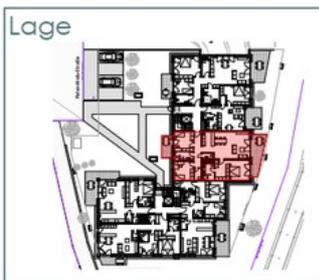
### Grundriss



Abb. o.M | Stand 19.07.202

2. OG WE 15

## 07. Wohnung 03 Erdgeschoss



ca. Flächen DIN WoFIV

| W 03 | Abst.         | 3,22                        | 3,22          |
|------|---------------|-----------------------------|---------------|
| W 03 | Ankleide      | 11,35                       | 11,35         |
| W 03 | Bad           | 6,20                        | 6,20          |
| W 03 | Bad           | 7,22                        | 7,22          |
| W 03 | Eltern        | 16,12                       | 16,12         |
| W 03 | Flur          | 11,07                       | 11,07         |
| W 03 | Kind          | 13,85                       | 13,85         |
| W 03 | Kochen/Wohnen | 48,75                       | 48,75         |
| W 03 | Schlafen      | 14,28                       | 14,28         |
| W 03 | Terrasse      | 9,32                        | 4,66          |
| W 03 | Terrasse      | 19,52                       | 9,76          |
| W 03 | WC            | 2,21                        | 2,21          |
|      |               | <b>163,11 m<sup>2</sup></b> | <b>148,69</b> |

zzgl. Kellerraum W03 ca. 4,82 m<sup>2</sup>

### Grundriss



Abb. o.M | Stand 19.07.2021

EG WE 3

# Exposé - Galerie



Ansicht 1



Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Rückansicht

## Einige Grundregeln der neuen AfA

Die neue degressive AfA gilt rückwirkend für alle Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Beim Kauf der Neubauwohnungen zählt das Beurkundungsdatum.

Im ersten Jahr können 5% der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren jeweils 5% des Restwerts.

Baukostenobergrenzen für die Inanspruchnahme dieser Sonder-AfA existieren nicht.

Die Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen und z.B. nicht für erneuerten Bestand.

Effizienzstandard 55 wird als Maßgabe genannt. Es gelten die Grundsätze des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Diese besagen, dass das Gebäude den Standard 55 erfüllen muss, wenn mit der Errichtung nach dem 31. Dezember 2022 begonnen worden ist.

Ein Wechsel zur linearen AfA (jeweils 5% in vier Jahren nach § 7b Einkommensteuergesetz) ist möglich.

Eine Kombination mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau ist ebenso möglich. Begünstigt werden dabei Neubauten mit dem energetischen Gebäudestandard EH 40/QNG, die eine jetzt neu gesetzte Baukostenobergrenze von 5.200 Euro/qm bzw. Herstellungs-/Anschaffungskosten von 4.000 Euro/qm haben. Jutta Ochs

Neue AfA