

Erdgeschosswohnung in Schweich

**Modernes Wohnen Schweich-
Stadtmitte KfW 40 Energiesparhaus -
hohe Steuervorteile sichern !**



Objekt-Nr. ETNBSB301AIW

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **329.650 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54338 Schweich
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,13 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen Schweich-Stadtmitte Lage im KFW 40 Energiesparhaus - Darlehen ab 2,20 % Zins -Kurzfristig beziehbar - Modernes altersgerechtes Wohnen mit sehr

moderner kostengünstiger Heiztechnik im KFW 40 Energiesparhaus in zentraler ruhiger Stadtlage von Schweich Stadtmitte - Achtung Anleger Hohe Steuervorteile durch Neubauabschreibung sichern !

Die Wohnungen sind bezugsfertig und können nach Vereinbarung bezogen werden.

Altengerechtes Wohnen mit modernster kostengünstiger Heiztechnik in attraktiver zentraler Stadtlage von Schweich im ruhigen Innenbereich in der Nähe des Rathauses.

In dieser exponierten Lage sind moderne attraktive Eigentumswohnungen von ca. 61 bis ca. 120 m² mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung mit einem attraktiven Glaslift, Tiefgarage sowie Außenstellplätzen entstanden. Jede Wohnung verfügt über ihre eigene wohnungsbezogene Wärmepumpe zur Beheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung und zur Warmwasserversorgung. Die Wärmepumpen haben auch eine sommerliche Funktion zum kühlen/temperieren, so dass Sie die Wärmepumpe entsprechend ihrem persönlichen Wohlbefinden steuern können. Zusätzlich werden die Abrechnungskosten eines Drittanbieters gespart. Ebenso erhalten die Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, ein kostengünstiger Lift, die gut befahrbaren Tiefgaragen- und Außenstellplätze, schöne Fliesen und Sanitärausstattungen , hochwertige Wohnungseingangstüren, eine gute Elektroausstattung sowie attraktive Parkettböden wurden ausgeführt. Die Errichtung erfolgte unter Berücksichtigung moderner Energiestandards (KFW-Effizienzhaus 40) sowie einer guten Ausstattung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten.

Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder großzügige Terrassen.

Die Wohnungen 1, 2, 3 und 4 im Erdgeschoß erhalten neben den großzügigen Terrassen einen eigenen Garten, der im Grundbuch als Sondernutzungsrecht gesichert ist.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Gleichermäßen befinden sich hier ein Wasch/Trockenraum. Der Fahrradbereich sowie der Müllbereich werden innerhalb der Außenanlagen integriert. Ebenso verfügt jeder Tiefgaragenstellplatz über einen Stromanschluß.

Die Internetversorgung ist bereits mit einem Glasfaseranschluß vorbereitet.

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte gemeinsam mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen. Dies ist ein zusätzlicher Qualitätsbeweis.

Bei der Konzeption des Objektes wurde besonders auf günstige Folgekosten bei der späteren Bewirtschaftung geachtet. Neben dem besonderen Heizsystem zeigt sich dies bei der Auswahl des Liftes sowie der Vermeidung von wartungsintensiven Parksystemen.

Die Wohnungen sind bezugsfertig und können nach Vereinbarung bezogen werden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß.

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 30 m² mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf die großzügige Terrasse von ca. 20 m² (Wohnfläche 10 m²) und in den kleinen Garten. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das schöne Duschbad

mit Fenster und großer Dusche mit einem in der Decke installierten Regenwasserduschkopf, den Abstellraum sowie in das schöne Schlafzimmer von ca. 15 m². Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 63 m².

Die hervorragende Energieklasse wird durch den Energieausweis mit einem Endenergiebedarf von 4,2 kWh/m²A bzw. einen Primärenergiebedarf von 8,8 kWh/m²A bei Energieklasse A + d

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Ausstattung

Altengerechtes Wohnen mit modernster kostengünstiger Heiztechnik in attraktiver zentraler Stadtlage von Schweich im ruhigen Innenbereich in der Nähe des Rathauses.

In dieser exponierten Lage sind moderne attraktive Eigentumswohnungen von ca. 61 bis ca. 120 m² mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung mit einem attraktiven Glaslift, Tiefgarage sowie Außenstellplätzen entstanden. Jede Wohnung verfügt über ihre eigene wohnungsbezogene Wärmepumpe zur Beheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung und zur Warmwasserversorgung. Die Wärmepumpen haben auch eine sommerliche Funktion zum kühlen/temperieren, so dass Sie die Wärmepumpe entsprechend ihrem persönlichen Wohlbefinden steuern können. Zusätzlich werden die Abrechnungskosten eines Drittanbieters gespart. Ebenso erhalten die Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, ein kostengünstiger Lift, die gut befahrbaren Tiefgaragen- und Außenstellplätze, schöne Fliesen und Sanitärausstattungen, hochwertige Wohnungseingangstüren, eine gute Elektroausstattung sowie attraktive Parkettböden wurden ausgeführt. Die Errichtung erfolgte unter Berücksichtigung moderner Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 40) sowie einer guten Ausstattung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten.

Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder großzügige Terrassen.

Die Wohnungen 1, 2, 3 und 4 im Erdgeschoß erhalten neben den großzügigen Terrassen einen eigenen Garten, der im Grundbuch als Sondernutzungsrecht gesichert ist.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Gleichmaßen befinden sich hier ein Wasch/Trockenraum. Der Fahrradbereich sowie der Müllbereich werden innerhalb der Außenanlagen integriert. Ebenso verfügt jeder Tiefgaragenstellplatz über einen Stromanschluß.

Die Internetversorgung ist bereits mit einem Glasfaseranschluß vorbereitet.

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte gemeinsam mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen. Dies ist ein zusätzlicher Qualitätsbeweis.

Bei der Konzeption des Objektes wurde besonders auf günstige Folgekosten bei der späteren Bewirtschaftung geachtet. Neben dem besonderen Heizsystem zeigt sich dies bei der Auswahl des Liftes sowie der Vermeidung von wartungsintensiven Parksyste-men.

Die Wohnungen sind bezugsfertig und können nach Vereinbarung bezogen werden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß.

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 30 m² mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf die großzügige Terrasse von ca. 20 m² (Wohnfläche 10 m²) und in den kleinen Garten. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das schöne Duschbad mit Fenster und großer Dusche mit einem in der Decke installierten Regenwasserduschkopf, den Abstellraum sowie in das schöne Schlafzimmer von ca. 15 m². Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 63 m².

Die hervorragende Energieklasse wird durch den Energieausweis mit einem Endenergiebedarf von 4,2 kwh/m²A bzw. einen Primärenergiebedarf von 8,8 kwh/m²A bei Energieklasse A + d

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Ausführungsqualität! Sie haben hier den Vorteil, dass Sie einen fertigen Neubau haben und sehen was Sie kaufen. Ebenso sparen Sie entsprechende Bauzinsen.

Die ansonsten bei Bauträgerobjekten übliche Zahlung nach Baufortschritt mit den hiermit verbundenen Vorlaufkosten entfällt.

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Die Zinsen können z.B. auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Hierdurch können sich Ihre monatlichen Raten nicht verändern ! Aufgrund der besonders energieeffizienten Bauweise entstehen günstige Heizungs- und Nebenkosten.

Die Wohnlage ist um die KfW Darlehen nach den Programmen 297 sowie 298 zu ermöglichen. Dies erfolgt durch die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage mit 10 peak.

Die Wohnanlage erfüllt die Voraussetzungen für die KfW 40 Förderung. Hier sind je Wohnung Darlehen von 100.000 EUR zu sehr günstigen Zinsen möglich. Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und betragen:

- a) bei einer Tilgung innerhalb 10 Jahren 2,08 %
- b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,55 %
- c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,63, %.

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

Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und der Nutzung .

Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung 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.

Die hervorragende Energieklasse wird durch den Energieausweis mit einem Endenergiebedarf von 4,2 kwh/m²A bzw. einen Primärenergiebedarf von 8,8 kwh/m²A bei Energieklasse A + d

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

Lage

Schweich, Stadtmitte in unmittelbarer Nähe des Rathauses. Die Stadt Schweich verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelversorgung, Ärzte, Apotheken, ein modernes Schulzentrum, Kindergärten, Gastronomie Sport- und

Freizeitmöglichkeiten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar, teilweise sogar fußläufig. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch den Autobahnanschluss nach Trier, Koblenz, Saarbrücken und Luxemburg gegeben. des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar, teilweise sogar fußläufig. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch den Autobahnanschluß nach Trier, Koblenz, Saarbrücken und Luxemburg gegeben.

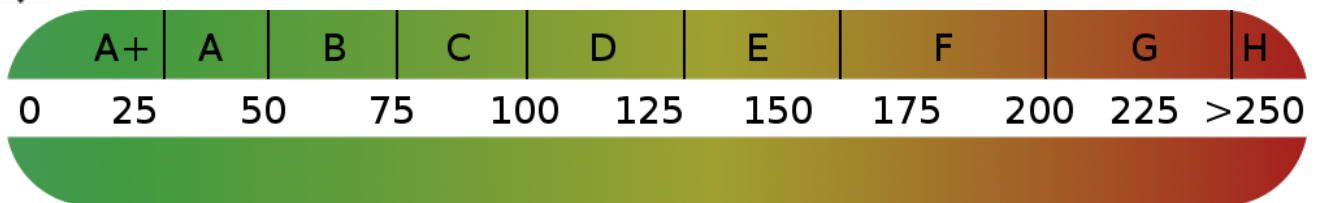
Das Objekt befindet sich in zentraler Stadtlage im verkehrsberuhigten Innenbereich in zweiter Reihe .

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	4,20 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Küche / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche / Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Badezimmer

Exposé - Galerie



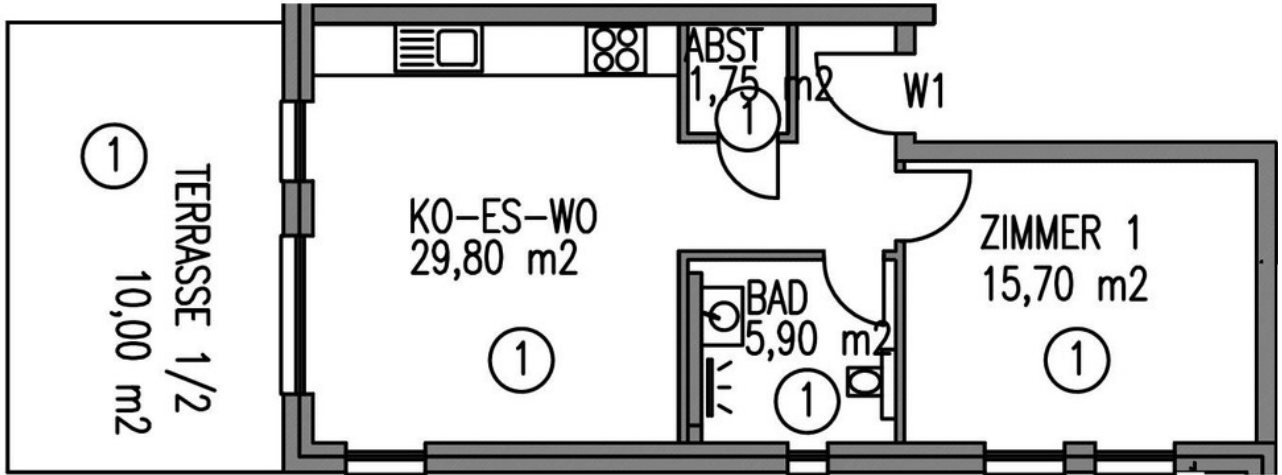
Badezimmer



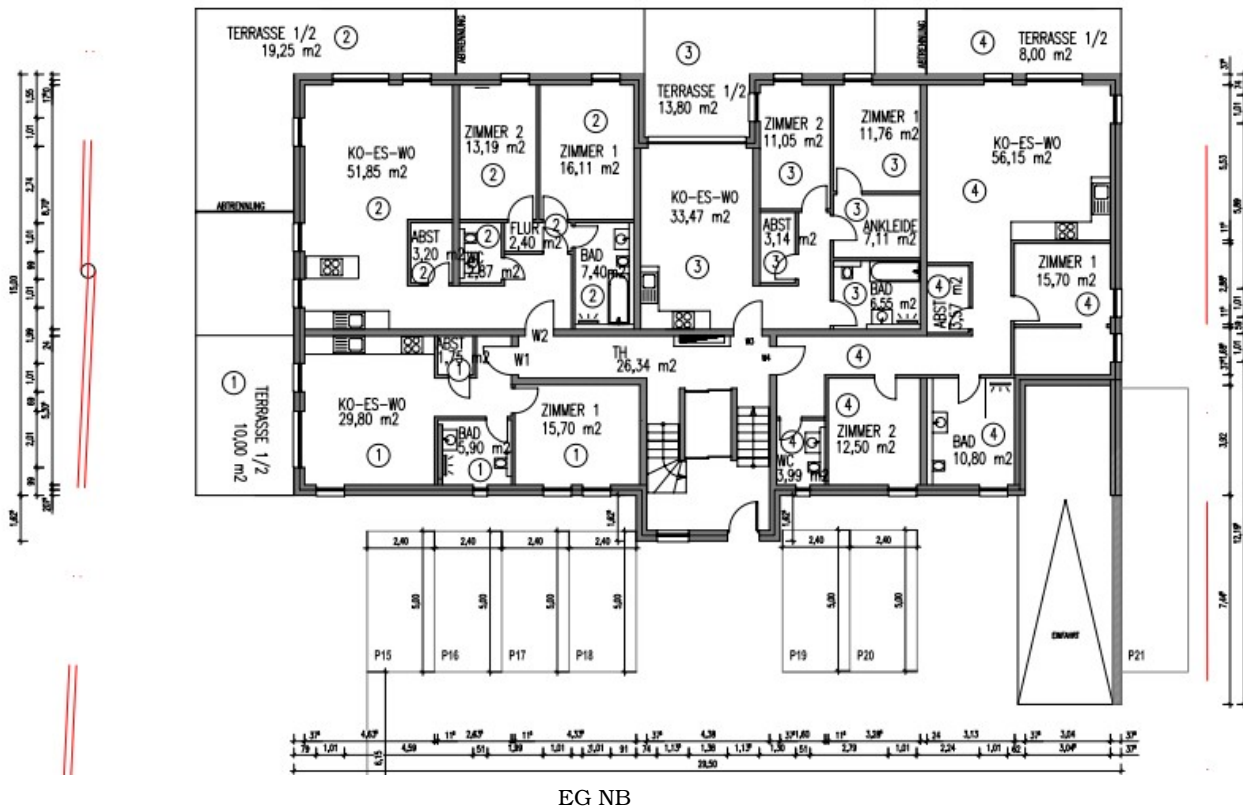
Badezimmer

Exposé - Galerie

Wohnung 1



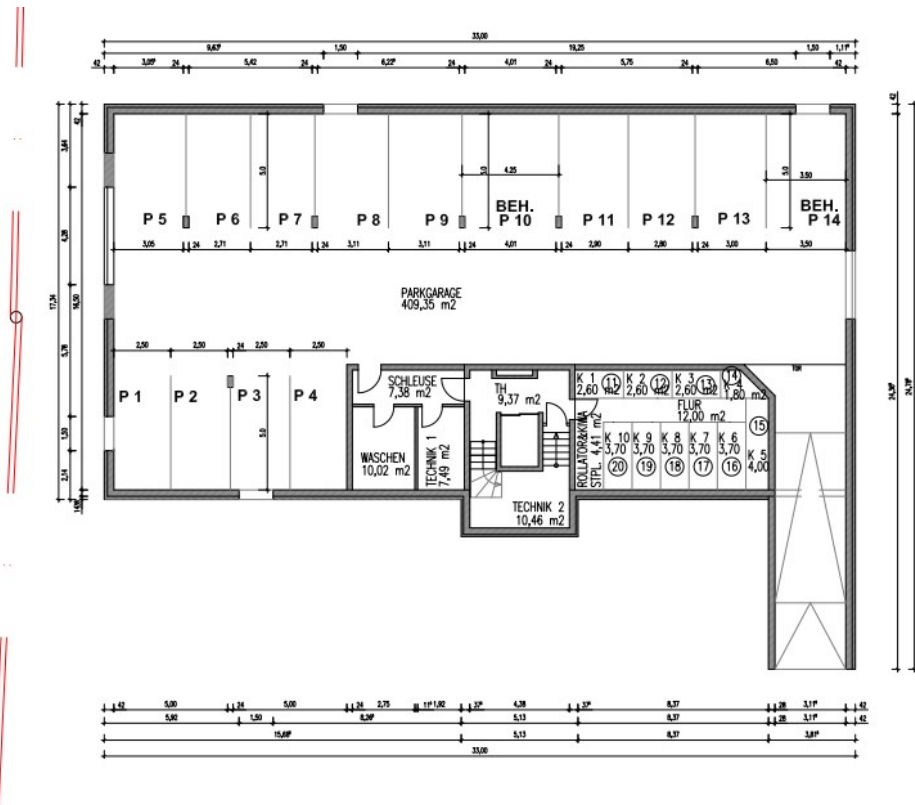
Wohnung 1



Exposé - Galerie



Sondernutzung



TG NB

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 Registriernummer: RP-2023-004664403 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **2,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
4,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
7,6 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹
Primärenergiebedarf
 Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}
 Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18599
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **4,2 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung²
 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 Endenergie³

Elektronische 40 kWh/(m²·a)
 MPE Wohnhaus
 EPH Wohnhaus
 EPH-Hausbauverfahren
 EPH-Hausbauverfahren
 Durchstrahlung
 Wohngebäudeenergieausweis
 MPE energetisch modernisiert
 EPH energetisch modernisiert
 EPH energetisch modernisiert
 EPH energetisch modernisiert

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

Energieausweis nach EN 15613-1, von EN 15613-5

¹ Nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
² Nur bei Neubau
³ EPH: Erdwärmepumpe, MPE: Mehrfamilienhaus

Energie