

## Erdgeschosswohnung in Speicher

**Sichern Sie sich hohe Steuervorteile -  
Energiesparhaus in Speicher - 120.000  
EUR zu 1,21 Zins**



**Objekt-Nr. ETNBSPM102**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **323.811 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54662 Speicher  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,11 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung

Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Achtung Steuerfuchse – Sichern Sie sich hohe Steuervorteile durch degressive Abschreibung und Kombination von zusätzlicher Mietwohnabschreibung. Wohnen im Energiesparhaus in Speicher mit guter Infrastruktur und herrlicher Aussicht - Darlehen von 120.000 EUR zu 1,21 % Zins möglich

## Ausstattung

Neubau von gut aufgeteilten Eigentumswohnungen in ruhiger zentraler Stadtlage mit herrlicher Aussicht ins Grüne. In dieser exponierten Lage entstehen 3 attraktive Energiesparhäuser mit hellen Eigentumswohnungen mit modernster Technik (KFW 40 QNG) in altersgerechter Ausführung. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung. Die Baubeschreibung sieht weiter eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, elektrische Rollläden, einen Aufzug, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden vor. Gleichmaßen ist je Gebäude eine Photovoltaikanlage von 20 kwp sowie einem Akku-Speicher von 6,6 kw mit Batteriespeicher zur Unterstützung der Heizung und Minderung der Allgemeinkosten vorgesehen. Hier wird großer Wert auf nachhaltiges Bauen und energiesparendes Bauen gelegt, was durch die Förderung durch die KfW über das Programm KfW 40 Nachhaltiges Bauen (KfW 40 NH) mit den attraktiven Fördermöglichkeiten dokumentiert wird. Ebenso sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeug geplant. Durch verschiedene Ergänzungen der Baubeschreibung und Begleitung des Bauvorhabens durch ein spezielles Fachbüro wird der Standard KfW 40 QNG erreicht. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone und Terrassen. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Gleichmaßen wird im Außenbereich eine Box für Fahrräder und Müll installiert.

Die vorgesehene 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik in Verbindung mit der Photovoltaik ermöglichen günstige Heizkosten.

Die Wohnungen sind gut ausgestattet.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 2 im Erdgeschoß Haus 1.

Die Wohnung besteht aus einem hellen Wohn/ Essraum mit integrierter Küche von ca. 41 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die sonnige Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>. Von der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Elternschlafzimmer von ca. 14 m<sup>2</sup>, ein großes Kinderzimmer von ca. 13 m<sup>2</sup>, das großzügige Bad mit attraktiver bodengleicher Dusche von ca. 9 m<sup>2</sup> sowie Gäste-WC und Abstellraum.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 97 m<sup>2</sup>. Weitere Wohnungen auf Anfrage.

Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz für 18.000 Euro zu erwerben.

Die Wohnungen sind bis auf kleine Restarbeiten bezugsfertig und können kurzfristig bezogen werden.

Steuerlicher Hinweis für Investoren: Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschancengesetz aktuell beschlossenen Änderungen der degressiven Abschreibung nunmehr mit jährlich 5 %-bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert - abgeschrieben werden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um den Standard KfW 40 QNG handelt und der Bauantrag bis zum 31.12.2021 gestellt wurde kann neben der degressiven Abschreibung noch die Abschreibung nach § 7 b EStG in Anspruch genommen werden. Diese beträgt in den ersten 4 Jahren 5 % bezogen auf Baukosten bis zu 3.000 EUR pro m<sup>2</sup> förderfähiger Fläche. Durch die

mögliche Kombination beider Förderungen können sehr hohe Steuervorteile erzielt werden. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Ihr Steuerberater berät Sie umfassend über mögliche Steuervorteile !

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Beratungs bzw. Besichtigungstermin zur Rohbaubesichtigung ! 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 !

KfW Förderungen: Aufgrund der besonders Energieeffizienten Bauweise sind die Vorgaben gemäß den Anforderungen der KfW Bank nach dem Programm KfW- Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeit (NH) Programm 261) erfüllt. Dieses Programm ist zwischenzeitlich ausgelaufen.

Der Bauträger hat jedoch für jede Wohnung ein Darlehen von 120.000 EUR mit einem Tilgungszuschuss von 6.000 EUR und einem Zinssatz von 1,21 % beantragt. Die Bewilligung durch die KfW ist erfolgt. Hier besteht die Möglichkeit diese günstigen Darlehen von 120.000 EUR bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren zu einem Zinssatz von 1,21 % zu erhalten, sofern dem Bauträger der Tilgungszuschuss von 6.000 EUR erstattet wird. Dieses Darlehen ist neben der üblichen Bonitätsprüfung an keine persönlichen Voraussetzungen gebunden und bei Eigennutzung und Vermietung möglich.

Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen von 2,9 % bei einer Zinsbindung bis zur vollständigen Tilgung sowie einen Tilgungszuschuß von bis zu 10 % über die ISB Rheinland-Pfalz in Anspruch zu nehmen. Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/foerderung/506.html>

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

## Lage

Speicher, attraktives Mittelzentrum in der Eifel mit guter Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen, teilweise sogar fußläufig erreichbar. Es ist eine sehr gute Infrastruktur mit 2 Kindergärten, einem modernen Schulzentrum, Gastronomie, Ärzte, Apotheke sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Aldi, REWE, KIK, Drogerie Rossmann etc. vorhanden. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben. Ein Bahnanschluß ist ca. 2 m von Speicher vorhanden.

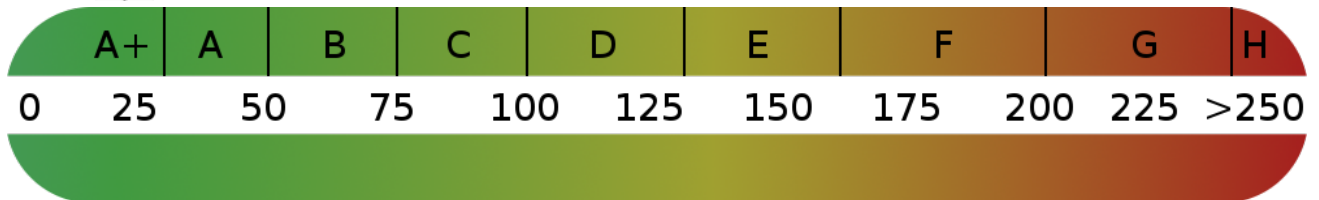
Das Objekt entsteht in ruhiger zentraler Stadtlage. Sie haben von den jeweiligen Wohnungen eine herrliche Aussicht ins Grüne.

## Courtage

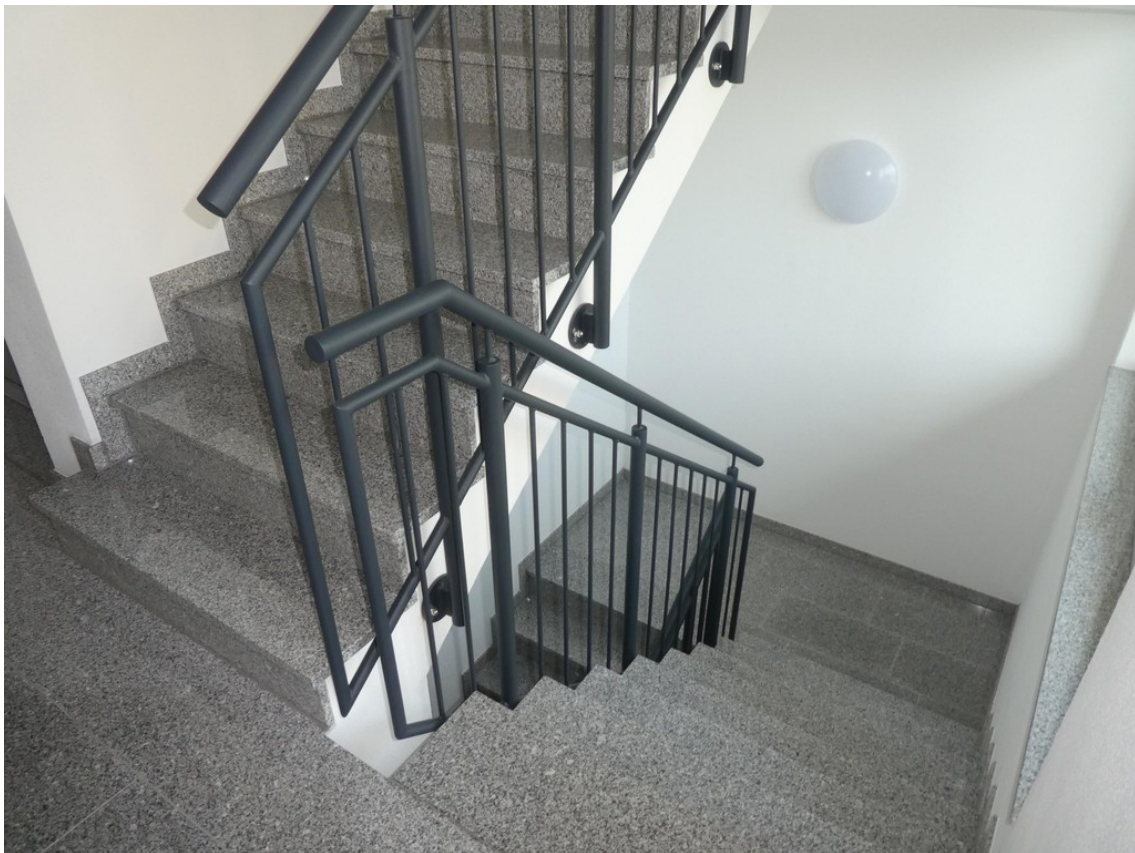
keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m²a)



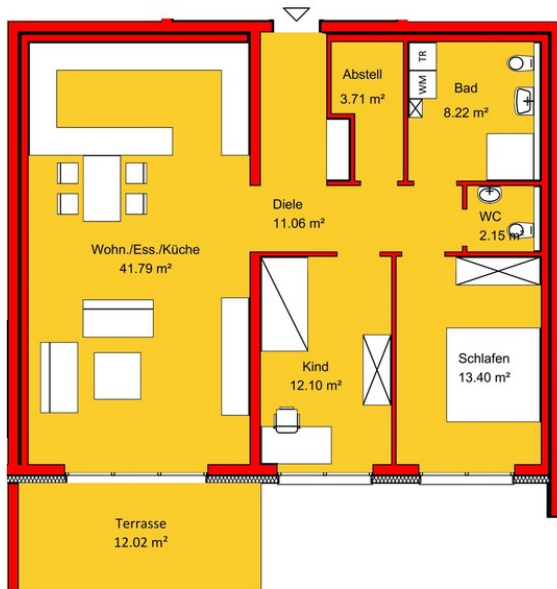
## Exposé - Galerie



P1070207

# Exposé - Galerie

Wohnungen 2, 10, 18



Wohnungen 2, 10, 18



P1070212



P1070208

# Exposé - Galerie



P1070239



P1070241

# Exposé - Galerie



P1070242



P1070210

# Exposé - Galerie



P1070211



P1070213



# Exposé - Galerie



P1070214



P1070217

# Exposé - Galerie



P1070218



P1070240

# Exposé - Galerie



P1070215



P1070219

# Exposé - Galerie

## 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**

Grundregeln der neuen AfA