

Etagenwohnung in Trier

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



Objekt-Nr. ETNBVPL104

Etagenwohnung

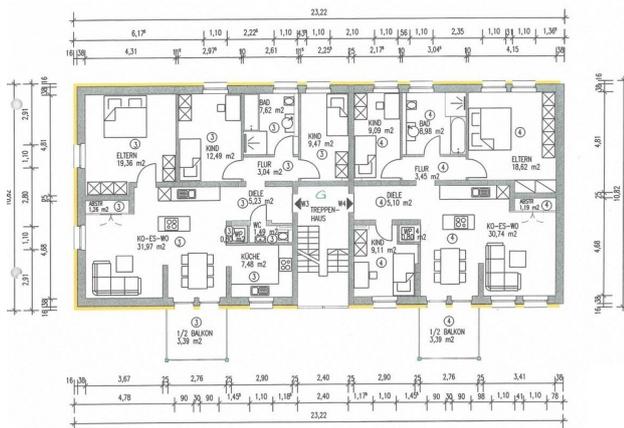
Verkauf: **356.200 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

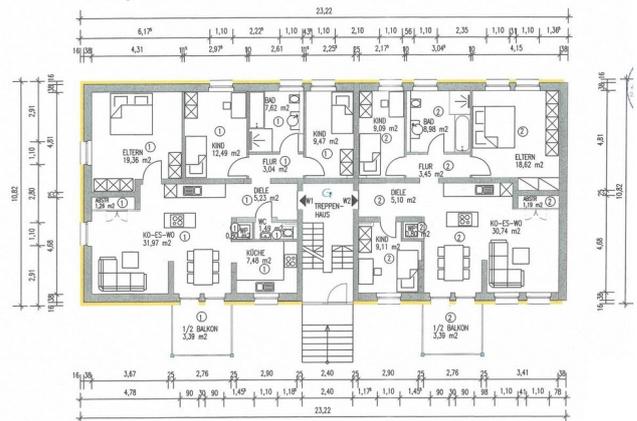
54294 Trier
Rheinland-Pfalz

Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,16 m ²	Badezimmer	1
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	1
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung

1. 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

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 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 m² 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 ca. 77 bis ca. 105 m² zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Aufteilung und Bäder mit Fenstern.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 3 im 1.Obergeschoß Haus 63 A .

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 36 m² mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf den Balkon von ca. 8 m² (Wohnfläche 3,94 m²). Dem Wohnraum ist der Abstellraum zugeordnet. Über den Wohnraum gelangen Sie in den separaten Schlaftrakt. Dieser besteht aus dem großzügigen Schlafzimmer von ca. 19 m², dem attraktiven Bad mit Fenster von ca. 9 m² (ausgestattet mit Wanne und Dusche) sowie einem Kinderzimmer/Büro von ca. 9 m². Diele, Garderobe und Gäste-WC vervollständigen das Angebot. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 91 m².

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 2. Obergeschoß erworben werden.

Die Realisierung erfolgt durch einen erfahrenen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

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 2,9 % sowie einem Tilgungszuschuss von bis zu 7,5 % bzw. bis zu 10 % 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

Lage

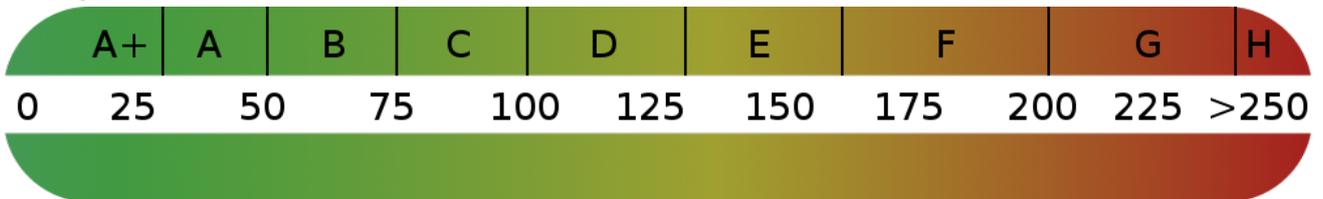
Trier, Stadtteil-Feyen, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur. Durch das Wohngebiet Castelnau ist die Infrastruktur des Wohngebietes Trier-Feyen wesentlich verbessert worden. Hier sind ein modernes Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bankfiliale, Praxen etc. entstanden.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

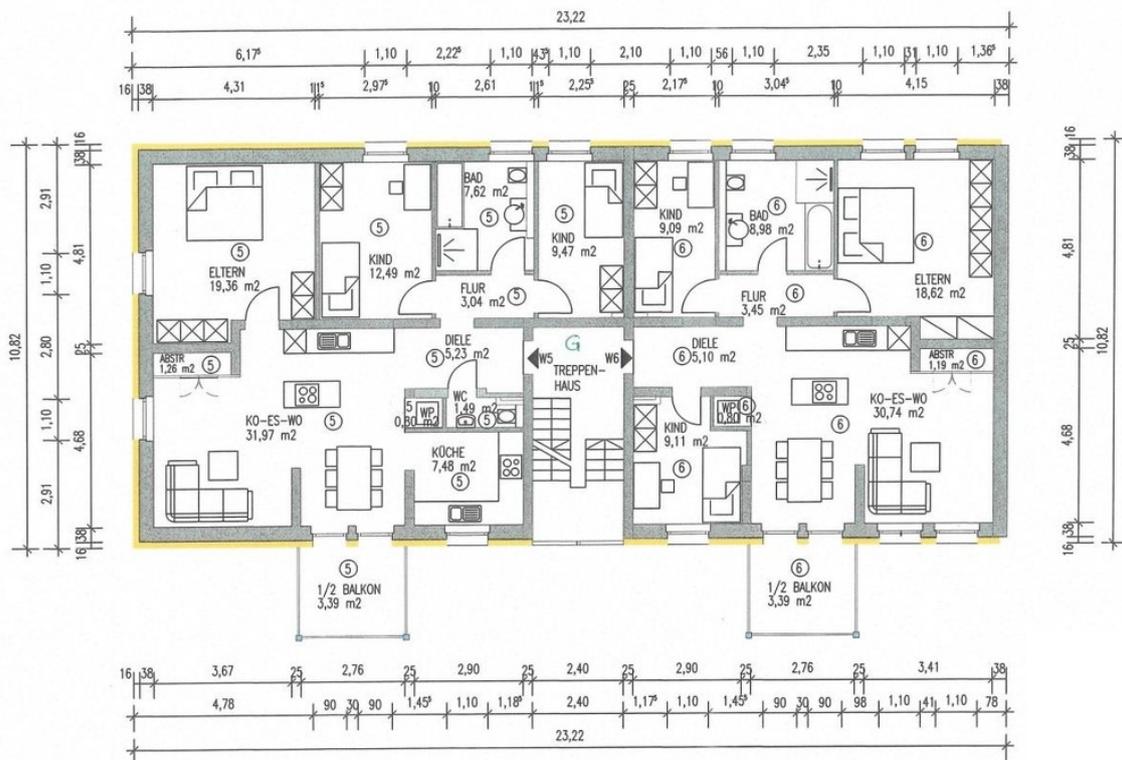
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,30 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

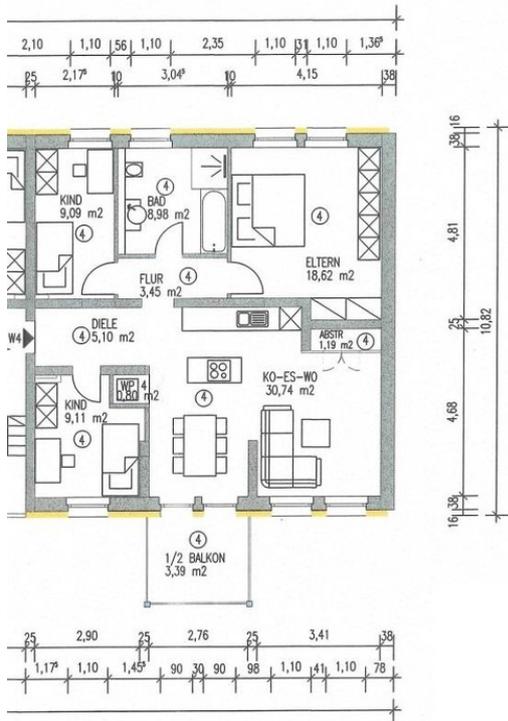
2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Exposé - Galerie

Wohnung Nr. 4



Wohnung Nr. 4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.06.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
16,3 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
29,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Is-Wert 29,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 77,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Is-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,83 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18559

Verfahren nach DIN V 4108-4 und DIN V 4701-10

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modulgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (praktische Angabe in Immobilienanzeigen) 16,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

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

Anteil der Deckungsleistung:

Art: Geothermie oder Umweltwärme 98 % 195 %

Summe: 98 % 195 %

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 unterbreitet, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie³



Endenergiebedarf (kWh/(m²·a))

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erneuerbare Energien (z.B. Solarthermie, Biomasse, Geothermie, Umweltwärme)

Energie



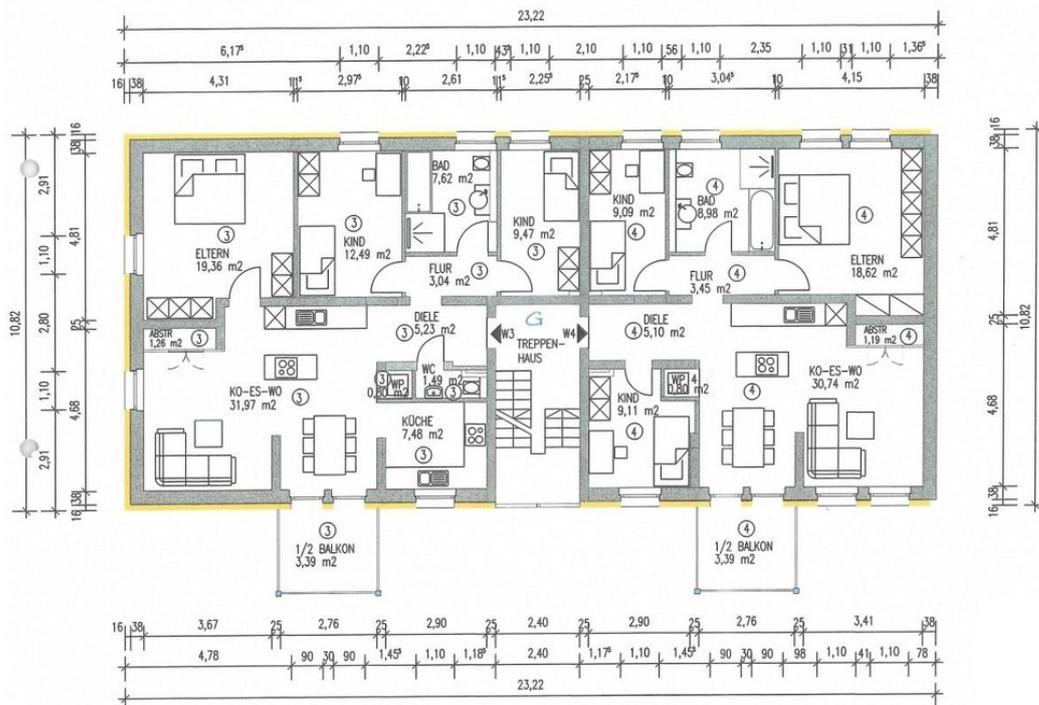
IMG_5780-HDR

Exposé - Galerie



IMG_5792-HDR

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



IMG_5831-HDR



IMG_5819-HDR

Exposé - Galerie



IMG_5768-HDR



Seitenansicht