

Etagenwohnung in Wolfsfeld

**Modernes Wohnen im Energiesparhaus
in Wolfsfeld mit guter
Luxemburganbindung**



Objekt-Nr. ETNBW0104

Etagenwohnung

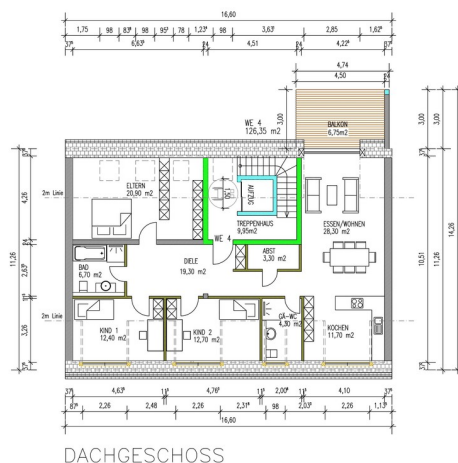
Verkauf: **479.500 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54636 Wolfsfeld
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025
Zimmer	4,00
Wohnfläche	126,35 m ²
Übernahme	nach Absprache
Zustand	Erstbezug

Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen im Energiesparhaus in Wolfsfeld mit guter Verkehrsanbindung nach Luxemburg - KfW Darlehen ab 0,24 % möglich !

Moderne Eigentumswohnungen in altengerechter Ausführung im Energiesparhaus (KfW 40 Standard) in Wolfsfeld. Hier entstehen eine neue attraktive Gewerbefläche und moderne Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik (KfW 40 Standard), Aufzug und guter Ausstattung. In dieser exponierten Lage entstehen attraktive Eigentumswohnungen von ca. 67 bis ca. 125 m² mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung. Es sind eine moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Aufzug, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden oder alternativ Vinylböden vorgesehen. Sie können hier noch Ihre persönliche Note einbringen. Die Errichtung erfolgt 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 Terrassen.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 4 im Dachgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem großen Wohn/Essbereich von ca. 40 m² mit integrierter Küche und Zugang auf den großen Dachbalkon von ca. 13 m². Von der zentralen Diele erreichen Sie den schönen großen Schlafraum von ca. 20 m², das Kinderzimmer von ca. 13 m², ein Büro von ca. 13 m², das Kinderduschbad, den Abstellraum sowie das Familienbad. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 125 m². Die Wohnung ist barrierefrei konzipiert.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Gleichermaßen befinden sich hier ein Waschraum sowie der Fahrradbereich

Es besteht die Möglichkeit Außenstellplätze für 8.000 EUR zu erwerben.

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

Hinweis bei Vermietung: Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschängengesetz 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

Moderne Eigentumswohnungen in altengerechter Ausführung im Energiesparhaus (KfW 40 Standard) in Wolfsfeld. Hier entstehen eine neue attraktive Gewerbefläche und moderne Eigentumswohnungen in altersgerechter Ausführung mit moderner Technik (KfW 40 Standard), Aufzug und guter Ausstattung. In dieser exponierten Lage entstehen attraktive Eigentumswohnungen von ca. 67 bis ca. 125 m² mit moderner Technik in altersgerechter Ausführung. Es sind eine moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Aufzug, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden oder alternativ Vinylböden vorgesehen. Sie können hier noch Ihre persönliche Note einbringen. Die Errichtung erfolgt 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 Terrassen.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 4 im Dachgeschoß

Die Wohnung besteht aus dem großen Wohn/Essbereich von ca. 40 m² mit integrierter Küche und Zugang auf den großen Dachbalkon von ca. 13 m². Von der zentralen Diele erreichen Sie den schönen großen Schlafrum von ca. 20 m², das Kinderzimmer von ca. 13 m², ein Büro von ca. 13 m², das Kinderduschbad, den Abstellraum sowie das Familienbad. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 125 m². Die Wohnung ist barrierefrei konzipiert.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Gleichermaßen befinden sich hier ein Waschraum sowie der Fahrradbereich.

Es besteht die Möglichkeit Außenstellplätze für 8.000 EUR zu erwerben.

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

Hinweis bei Vermietung: Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschängengesetz 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, Terrasse, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

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 !

KFW-Förderung: 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 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 2,20 % b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,71 % c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,79 %.

Die Förderungen sind an keine persönlichen Voraussetzungen gebunden. Sie sind sowohl für die Eigennutzung (Programm 297) sowie für die Vermietung (Programm 298) möglich. Beim Programm 300 haben Familien mit einem Kind die Möglichkeit Darlehen von 170.000 EUR zu erhalten Hier betragen die Zinsen: a) Bei einer Tilgung innerhalb von 10 Jahren 0,24 %, b) Bei einer Tilgung innerhalb von 11 – 25 Jahren 1,36 % c) Bei einer Tilgung innerhalb von 26 – 35 Jahren 1,59 %. Es sind auch Zinsbindungen von 20 Jahren bei höheren Zinssätzen möglich. Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KFW.

Dieses Darlehen ist an Einkommensgrenzen gebunden. 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.

Familien mit mindestens einem Kind haben ebenfalls die Möglichkeit günstige Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz und einen Tilgungszuschuß von bis zu 10 % zu erhalten. Details finden Sie <https://isb.rlp.de/foerderung/503.html#tab11805-0>

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

Lage

Wolfsfeld - gefragter Standort am südlichen Rand der Verbandsgemeinde Bitburger Land im Tal der Nims, in einer walddreichen Umgebung mit diversen Freizeitmöglichkeiten im Naturpark Südeifel.

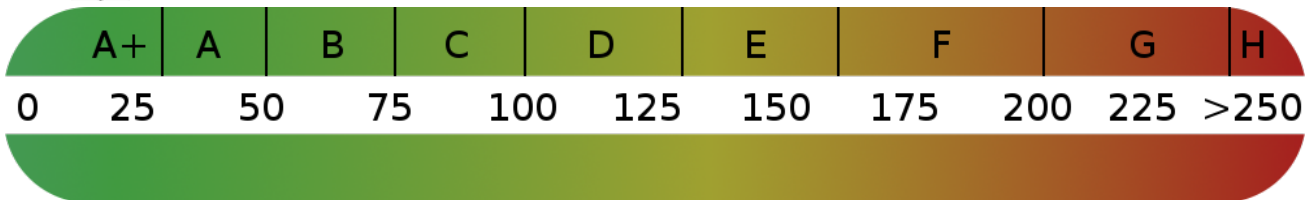
Es ist ein gute Verkehrsanbindung nach Luxemburg gegeben. Die Stadt Echternach/ Luxemburg ist in ca. 15 Autominuten erreichbar.

Courtage

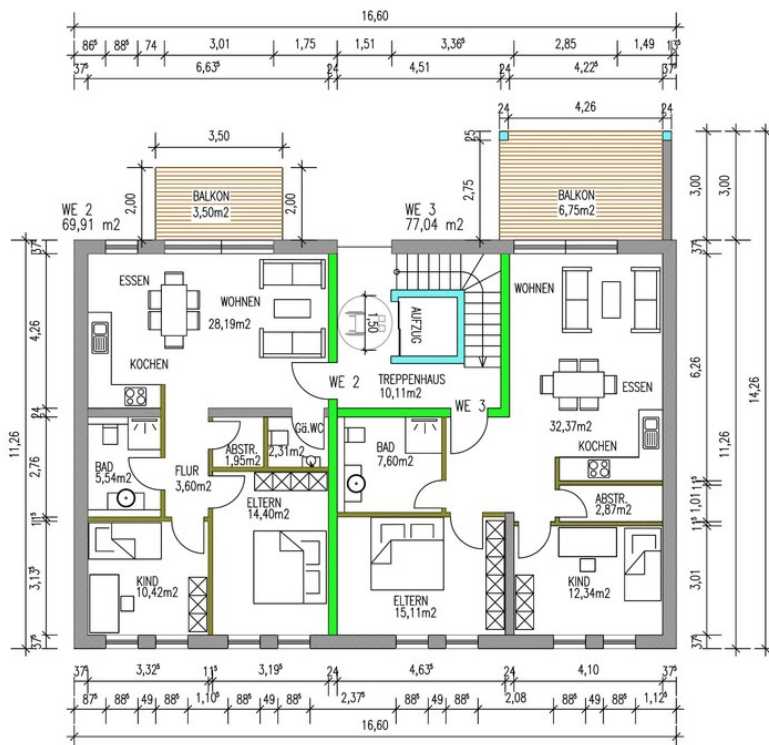
keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)



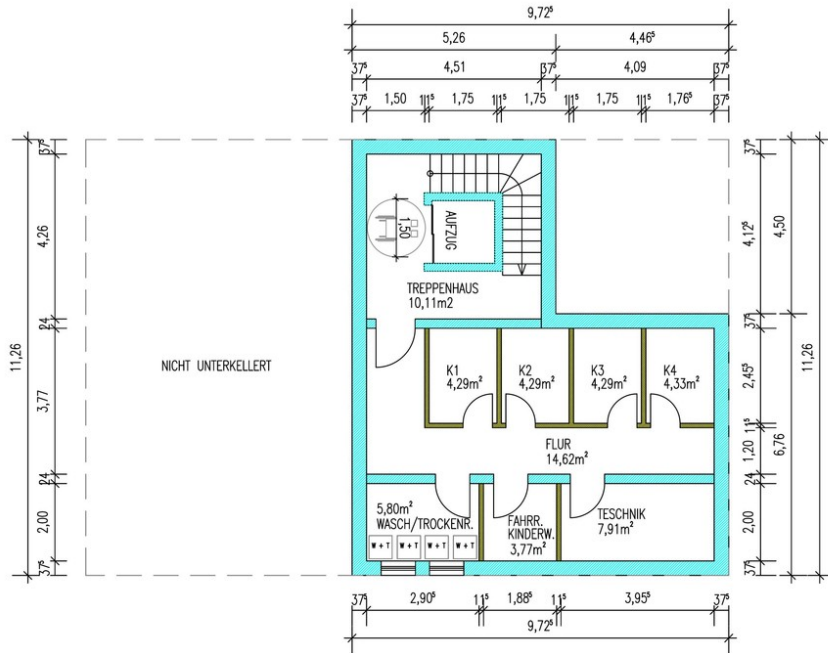
Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS

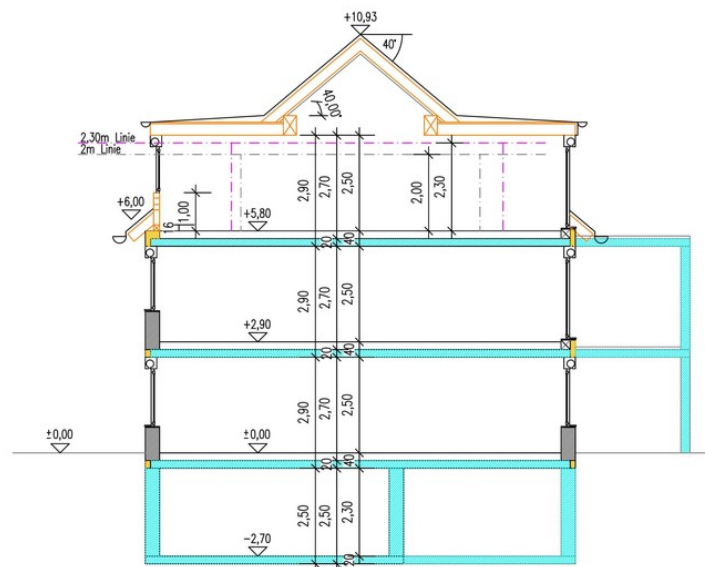
Obergeschoss

Exposé - Galerie



KELLERGESCHOSS

Kellergeschoss



SCHNITT

Schnitt