

## Etagenwohnung in Langsur

**Modernes Wohnen mit herrlichem Blick  
auf die Sauer in Langsur - Nähe  
Wasserbillig**



Objekt-Nr. ETNGLA107

**Etagenwohnung**

Verkauf: **410.550 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54308 Langsur  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,11 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes altengerechtes Wohnen im Energiesparhaus mit herrlichem Blick auf die Sauer in Langsur – unmittelbar am Grenzübergang Wasserbilligerbrück

Achtung Vermieter: Hohe Steuervorteile durch Neubauabschreibung sichern !

Moderne Eigentumswohnungen in gefragter Lage von ca. 65 m<sup>2</sup> bis ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem attraktiven Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohneinheiten in altersgerechter Ausführung mit Aufzug, guter Ausstattung und moderner Technik. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone mit herrlichem Blick auf die Sauer. Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard des Gebäudeenergiegesetzes. Die 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen günstige Heizkosten. Es ist eine gute Innenausstattung mit attraktiven Parkettböden, schöne Fliesen sowie einer attraktiven Sanitärausstattung ausgeführt worden.

In jeder Wohnung wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 1 im Erdgeschoß - Talseitig 1. Obergeschoß.

Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige helle Wohn/Eßbereich mit integrierter offener Küche mit einer Gesamtfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den schönen Balkon von ca. 7 m<sup>2</sup>. Hier wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Vom Eingang mit Empfangsbereich gelangen Sie in die Garderobe mit Abstellbereich sowie das Gäste-WC. Über die Diele erreichen Sie desweiteren das geräumige Schlafzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup>, das Familienbad mit Fenster sowie das schöne Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso steht ein großzügiger Waschraum zur Verfügung.

Die baugleiche Wohnung steht im Obergeschoß zum Kaufpreis von 426.980 EUR zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit Außenstellplätze ab 15.000 EUR sowie Garagen ab 30.000 EUR zu erwerben.

Das Objekt ist bis auf kleine Restarbeiten fertiggestellt und kann 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. 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 gefragter Lage von ca. 65 m<sup>2</sup> bis ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem attraktiven Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohneinheiten in altersgerechter Ausführung mit Aufzug, guter Ausstattung und moderner Technik. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone mit herrlichem Blick auf die Sauer. Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard des Gebäudeenergiegesetzes. Die 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die

hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen günstige Heizkosten. Es ist eine gute Innenausstattung mit attraktiven Parkettböden, schöne Fliesen sowie einer attraktiven Sanitärausstattung ausgeführt worden.

In jeder Wohnung wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 1 im Erdgeschoß - Talseitig 1. Obergeschoß.

Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige helle Wohn/Eßbereich mit integrierter offener Küche mit einer Gesamtfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den schönen Balkon von ca. 7 m<sup>2</sup>. Hier wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Vom Eingang mit Empfangsbereich gelangen Sie in die Garderobe mit Abstellbereich sowie das Gäste-WC. Über die Diele erreichen Sie desweiteren das geräumige Schlafzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup>, das Familienbad mit Fenster sowie das schöne Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso steht ein großzügiger Waschraum zur Verfügung.

Die baugleiche Wohnung steht im Obergeschoß zum Kaufpreis von 426.980 EUR zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit Außenstellplätze ab 15.000 EUR sowie Garagen ab 30.000 EUR zu erwerben.

Das Objekt ist bis auf kleine Restarbeiten fertiggestellt und kann kurzfristig bezogen werden.

Steuerlicher Hinweis für Investoren : Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschanchengesetz 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.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie einen Beratungs bzw. Besichtigungstermin ! 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 !

Familien mit einem Kind haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz in Höhe von bis zu 161.000 EUR mit einer Zinsbindung von bis zu 35 Jahren sowie einen Tilgungszuschuß bis 10 % zu erhalten. Der Zinssatz beträgt derzeit ab 2,7 %.

Weitere Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/foerderung/503.html>

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 1,785 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 1,785 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier- Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: Info@scherf-immobilien.de

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können ( per Post oder Email ).

## **Lage**

Langsur, gefragter Wohnort in unmittelbarer Nähe von Wasserbillig bez. dem Grenzübergang Wasserbilligerbrück. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten sind in Wasserbillig etc gegeben.

Es ist eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch den Autobahnanschluß gegeben, den Sie in wenigen Autominuten erreichen.

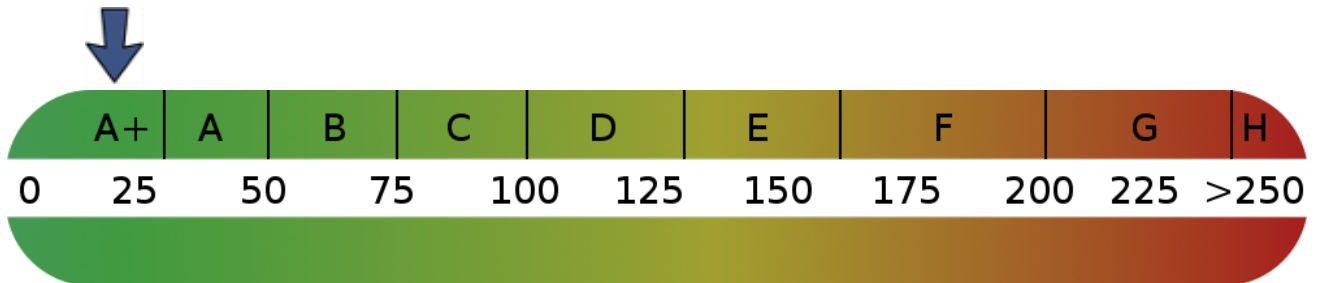
Die Wohnungen sind in gefragter Lage an der Sauer mit herrlichem Blick auf die Sauer entstanden. In unmittelbarer Nachbarschaft ist die Brücke Langsur mit direkter Anbindung nach zum Autobahnanschluß und nach Wasserbillig.

## **Courtage**

1,785 % incl. MwSt

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



P1070839

# Exposé - Galerie



P1070842



Wohnen

# Exposé - Galerie



Bad 2

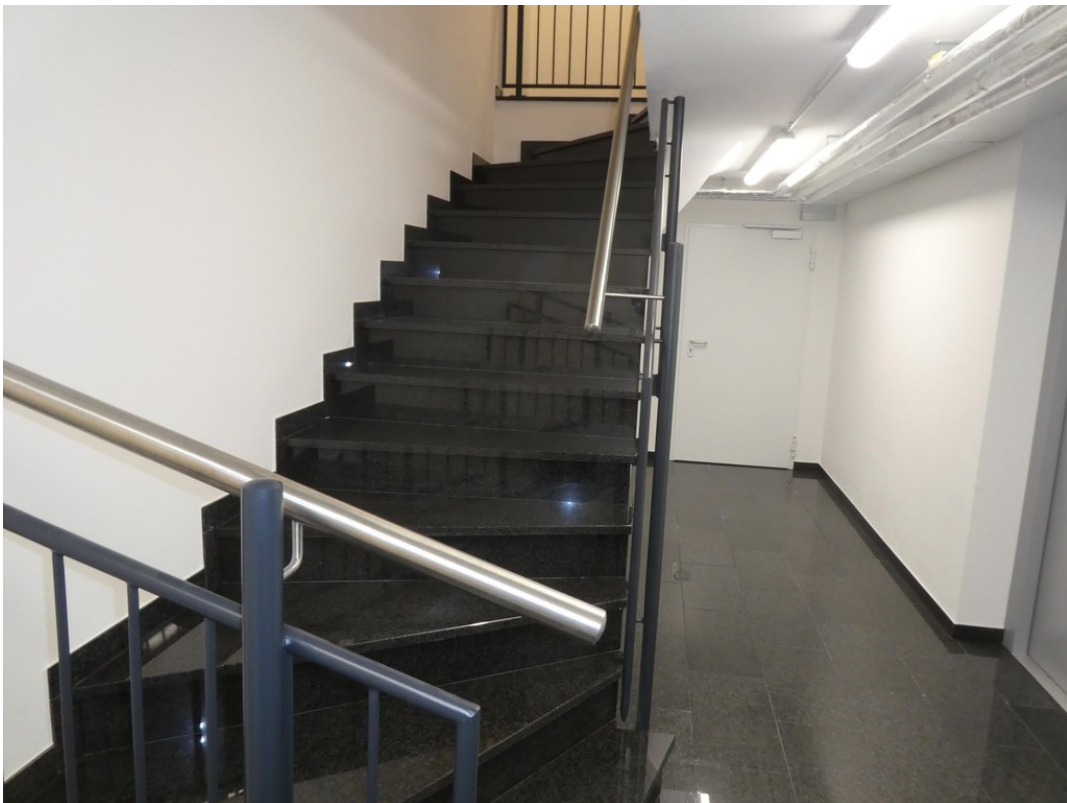


Blick 3

# Exposé - Galerie



Blick



Treppe 1



# Exposé - Galerie



Wohnen 2



Wohnen Küche

# Exposé - Galerie



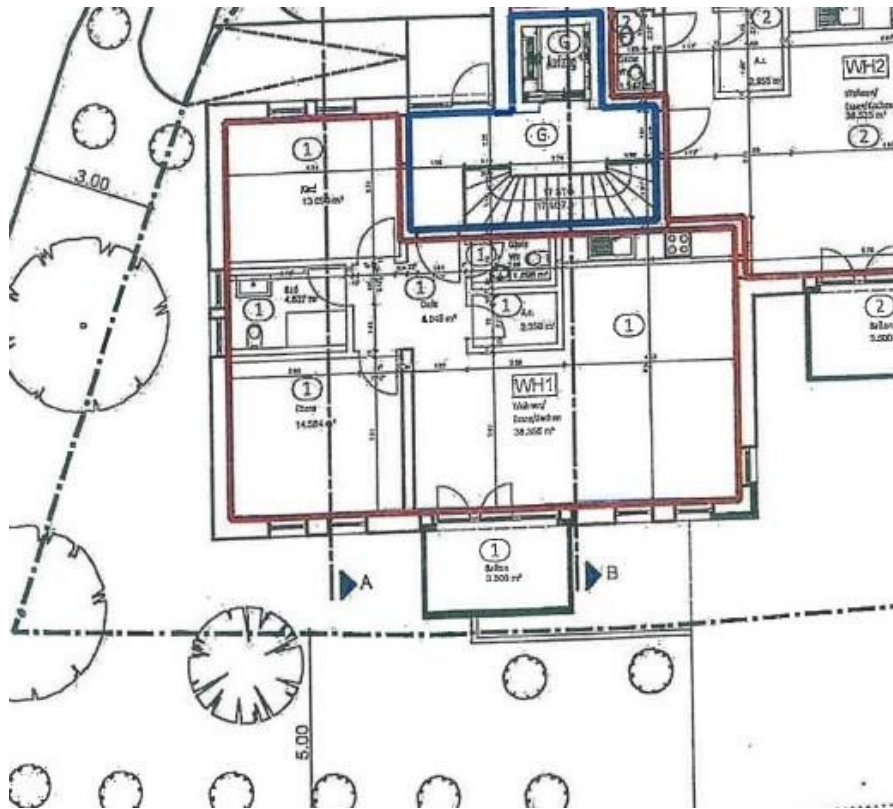
Wohnen Küche 2



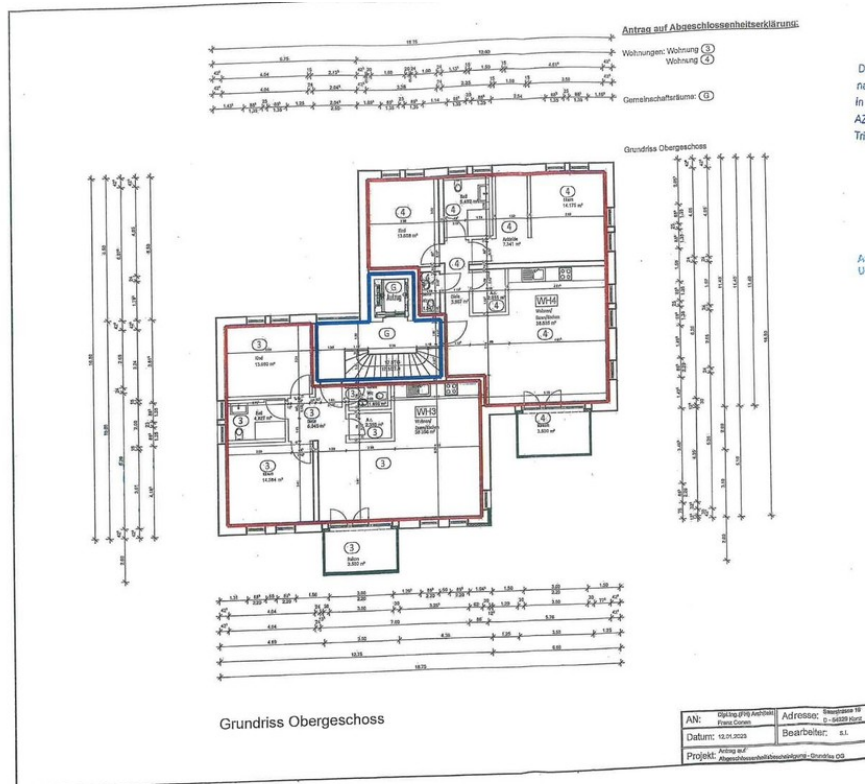
Wohnen



# Exposé - Galerie

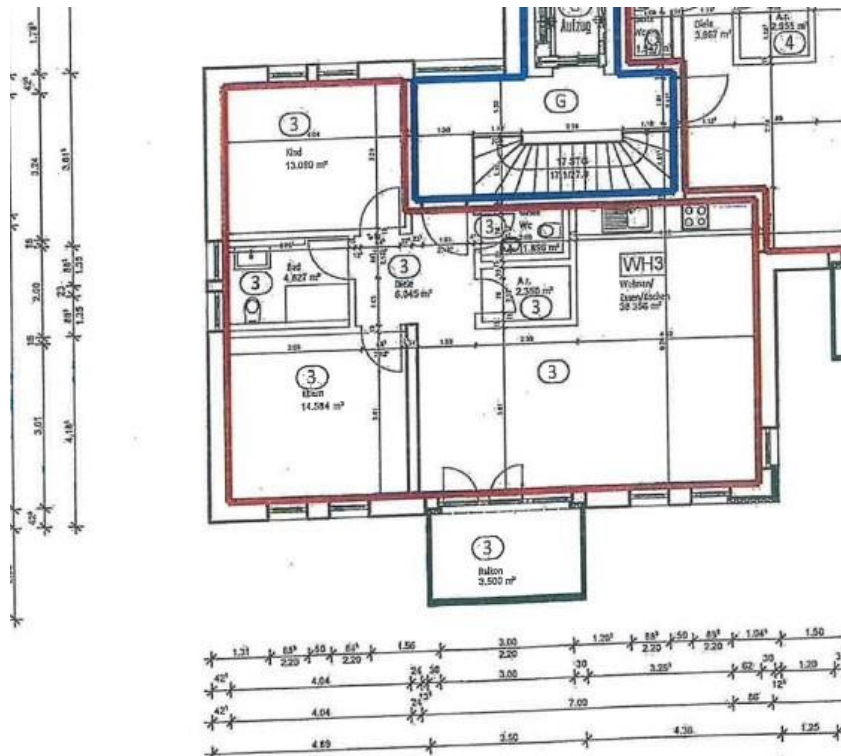


Wohnung Nr. 1



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



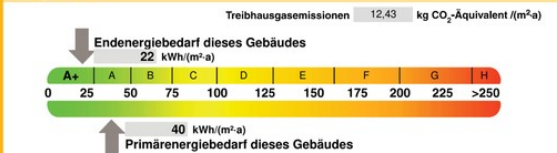
Wohnung Nr. 3

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2024-005419055 2

### Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG:<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 42 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>  
Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,4 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren  
 Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 22 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umwälzwärme	75 %	149 %
Abwärme	39 %	78 %
Summe:	114 %	227 %

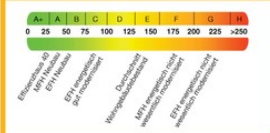
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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 136% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 1000%.

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energie