

Mehrfamilienhaus in Trier

**Zuschuß von 572.000 EUR Rendite
durch öffentliche Mittel +
Steuervorteile MFH mit 5 Wohnungen
Trier**



Objekt-Nr. HMFHAV202

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.190.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54295 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Schlafzimmer	16
Zimmer	19,00	Badezimmer	14
Wohnfläche	440,00 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rendite durch öffentliche Mittel und Steuervorteile Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in Trier-Kürenz Öffentliche Förderung mit zinslosen Darlehen und hohem Tilgungszuschuss von ca. EUR572.000 EUR und interessanten Steuervorteilen durch die neue Gebäudeabschreibung.

Moderne Eigentumswohnungen in einem Fünf-Familienhaus als separate Untergemeinschaft (Gebäude C) mit getrennter Instandhaltung einer Eigentümergemeinschaft mit 3 Gebäuden und Tiefgarage in gefragter Lage. Hier entstehen Eigentumswohnungen von ca. 80 bis ca. 120 m² Wohnfläche guter Ausstattung, moderner Technik, Balkonen und Terrassen. Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer modernen Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard KfW Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien. Die vorgesehene 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen sehr günstige Heizkosten. Die Innenausstattung können Sie noch mitbestimmen. Hier sind attraktive Fliesen und schöne Parkettböden bzw Vinylböden vorgesehen.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnungen durch Mittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB Rheinland-Pfalz) öffentlich zu fördern. Die Details sind im Programm 551

detailliert geregelt. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Standort des Objektes (Mietenstufe 1 -7), der Belegbindung sowie der Belegbindungsdauer, der Objektausstattung und den Wohnungsgrößen. Trier ist in der Mietenstufe 6 (also zweithöchsten Stufe) eingestuft. Hier beträgt die Grundförderung abhängig von der Belegbindung und Einkommenshöhe des Mieters 2.100 EUR bis 3.050 EUR pro m² förderfähiger Wohnfläche. Durch die ISB wird ein Tilgungszuschuss auf die Grundförderung von 40 bzw. 45 % gewährt.

Bei der ISB-Förderung sind die Balkone und Terrasse nicht wie üblich mit 50 % sondern mit 25 % zu berechnen ! Auf der Grundlage der Planung, der Wohnflächenobergrenzen und Berücksichtigung der kleineren Flächen für Balkone und Terrassen sind ca 417 m² Wohnfläche förderfähig. Hierfür können bei einer Belegbindung von 30 Jahren und der Einkommensgrenze gemäß § 13 Abs 2 LWoFG Darlehen in Höhe von 1.271.850 EUR Anspruch genommen werden.

Bei einer Belegbindung von 30 Jahren kann ein Tilgungszuschuss von bis zu 45 % - entsprechend 572.332,50 EUR in Anspruch genommen werden. Das Darlehen verringert sich nach Fertigstellung, Abrechnung und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung um diesen Betrag. Der Zinssatz ist bei der Belegbindung von 30 Jahren 1 %. Die Miete liegt bei dieser Förderung 7,45 EUR/m² mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden.

Sofern eine Förderung mit der Einkommensgrenze + 60 % erfolgt, beträgt die Grundförderung 2.100 EUR pro m² förderfähiger Wohnfläche - entsprechend 875.700 EUR. Hier kann ein Tilgungszuschuss von 30 % - entsprechend 262.710 EUR in Anspruch genommen werden. Das Darlehen verringert sich sofort nach Fertigstellung, Abrechnung und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung um diesen Betrag. Die Miete liegt bei dieser Förderung 8,45 EUR/m² mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden. Wir übernehmen keine Haftung für die Höhe und Gewährung der öffentlichen Darlehen.

Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in einem Fünf-Familienhaus als separate Untergemeinschaft (Gebäude C) mit getrennter Instandhaltung einer Eigentümergemeinschaft mit 3 Gebäuden und Tiefgarage in gefragter Lage. Hier entstehen Eigentumswohnungen von ca. 80 bis ca. 120

m² Wohnfläche guter Ausstattung, moderner Technik, Balkonen und Terrassen. Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer modernen Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard KfW Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien. Die vorgesehene 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen sehr günstige Heizkosten. Die Innenausstattung können Sie noch mitbestimmen. Hier sind attraktive Fliesen und schöne Parkettböden bzw Vinylböden vorgesehen.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnungen durch Mittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB Rheinland-Pfalz) öffentlich zu fördern. Die Details sind im Programm 551

detailliert geregelt. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Standort des Objektes (Mietenstufe 1 –7), der Belegbindung sowie der Belegbindungsdauer, der Objektausstattung und den Wohnungsgrößen. Trier ist in der Mietenstufe 6 (also zweithöchsten Stufe) eingestuft. Hier beträgt die Grundförderung abhängig von der Belegbindung und Einkommenshöhe des Mieters 2.100 EUR bis 3.050 EUR pro m² förderfähiger Wohnfläche. Durch die ISB wird ein Tilgungszuschuss auf die Grundförderung von 40 bzw. 45 % gewährt.

Bei der ISB-Förderung sind die Balkone und Terrasse nicht wie üblich mit 50 % sondern mit 25 % zu berechnen ! Auf der Grundlage der Planung, der Wohnflächenobergrenzen und Berücksichtigung der kleineren Flächen für Balkone und Terrassen sind ca 417 m² Wohnfläche förderfähig. Hierfür können bei einer Belegbindung von 30 Jahren und der Einkommensgrenze gemäß § 13 Abs 2 LWoFG Darlehen in Höhe von 1.271.850 EUR Anspruch genommen werden.

Bei einer Belegbindung von 30 Jahren kann ein Tilgungszuschuss von bis zu 45 % - entsprechend 572.332,50 EUR in Anspruch genommen werden. Das Darlehen verringert sich nach Fertigstellung, Abrechnung und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung um diesen Betrag. Der Zinssatz ist bei der Belegbindung von 30 Jahren 1 %. Die Miete liegt bei dieser Förderung 7,45 EUR/m² mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden.

Sofern eine Förderung mit der Einkommensgrenze + 60 % erfolgt, beträgt die Grundförderung 2.100 EUR pro m² förderfähiger Wohnfläche - entsprechend 875.700 EUR. Hier kann ein Tilgungszuschuss von 30 % - entsprechend 262.710 EUR in Anspruch genommen werden. Das Darlehen verringert sich sofort nach Fertigstellung, Abrechnung und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung um diesen Betrag. Die Miete liegt bei dieser Förderung 8,45 EUR/m² mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden. Wir übernehmen keine Haftung für die Höhe und Gewährung der öffentlichen Darlehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Barrierefrei

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungs-Beratungstermin !

Steuerlicher Hinweis bei Vermietung: 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. Bei der Berechnung der Abschreibung wird die Abschreibungssumme um den Tilgungszuschuß verringert. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend.

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

Lage

Trier- Stadtteil Kürenz - gefragter Wohnbereich zwischen Innenstadt und Universität. Die Wohnungen entstehen in einer modernen Wohnanlage, die aus 3 unterschiedlichen Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage besteht. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen

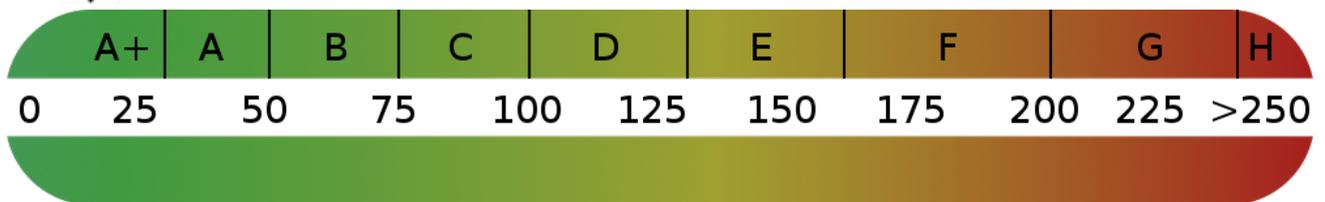
gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. Ebenso ist eine gute Anbindung für Radfahrer durch die neue Radachse Trier-Nord gegeben. Der neu entstandene REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,50 kWh/(m²a)



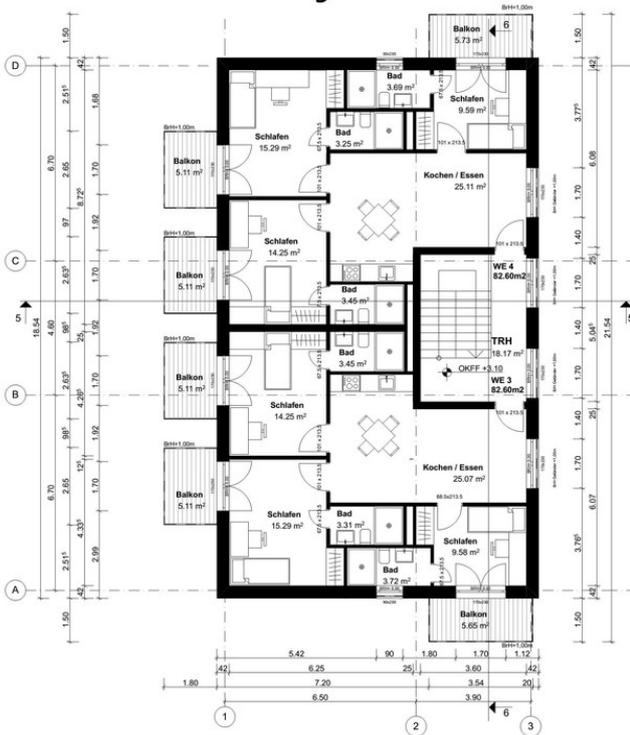
Exposé - Galerie



Gebäude A-C Terrassen

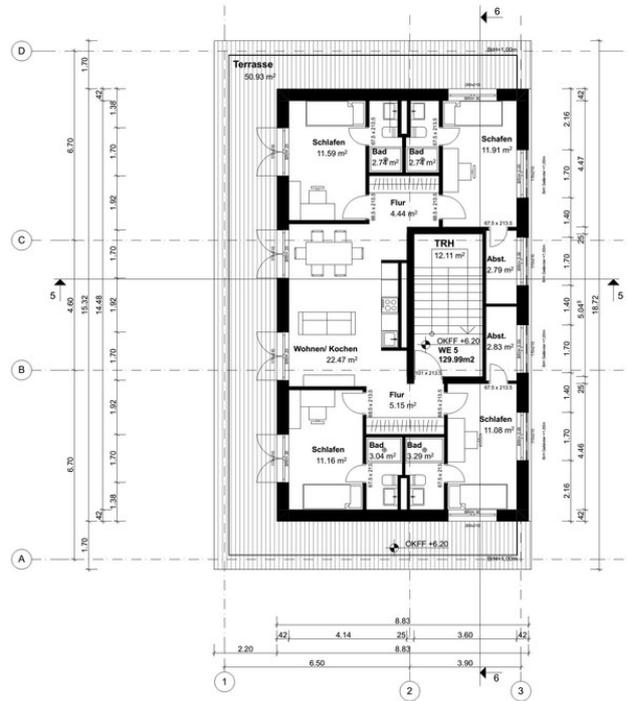
Exposé - Galerie

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Staffelgeschoss



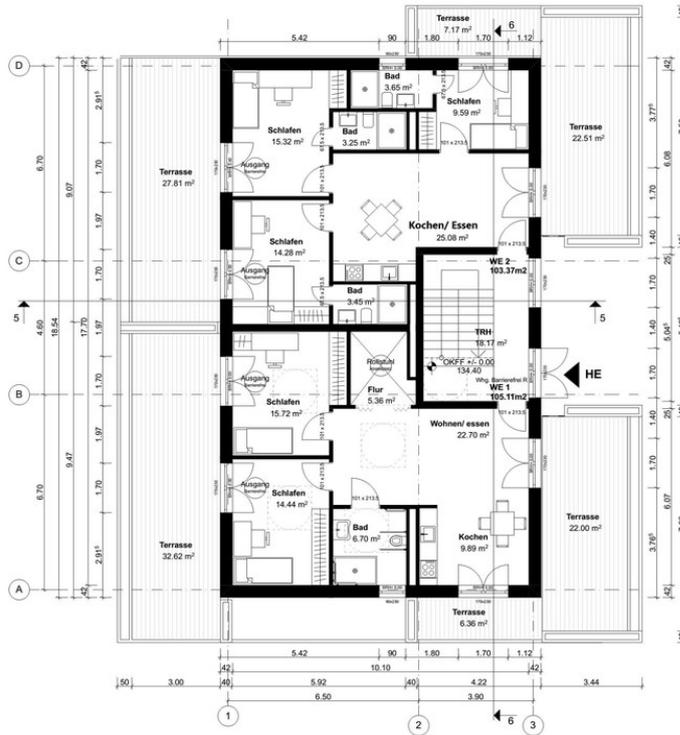
Staffelgeschoss



Gesamtansicht

Exposé - Galerie

Erdgeschoss



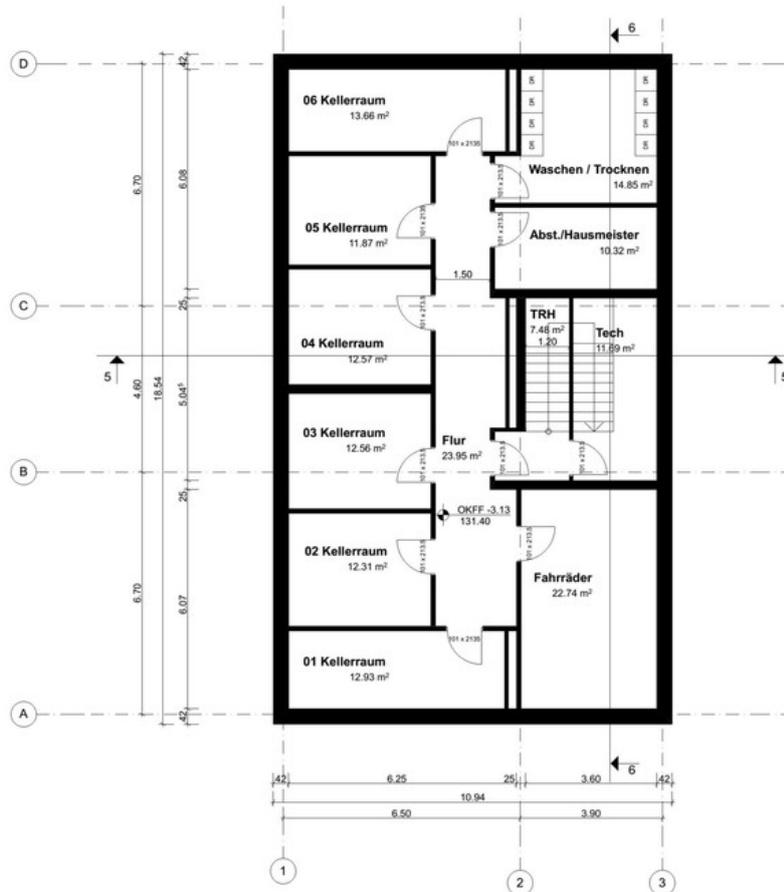
Erdgeschoss



Erdgeschoss-Alternative

Exposé - Galerie

Untergeschoss



Untergeschoss