

## Erdgeschosswohnung in Schweich

**Sonnige altersgerechte Wohnung mit Garten im Energiesparhaus Schweich Stadtmitte**



Objekt-Nr. IWETNBSB102

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **598.800 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54338 Schweich  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024
Zimmer	3,00
Wohnfläche	116,27 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Übernahme	nach Absprache

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurzfristig beziehbar - Modernes altersgerechtes Wohnen mit moderner kostengünstiger Heiztechnik im KFW 40 Energiesparhaus mit großem eigenem Garten in zentraler ruhiger Stadtlage von Schweich Stadtmitte - KFW 40 Darlehen von 100.000 EUR ab 2,20 % Zins möglich.

Achtung Vermieter: Steuervorteile durch Neubauabschreibung sichern

Altgerechtes Wohnen mit modernster kostengünstiger Heiztechnik und großem eigenem Garten in attraktiver zentraler Stadtlage von Schweich im ruhigen Innenbereich in der Nähe des Rathauses. In dieser exponierten Lage sind attraktive Eigentumswohnungen moderner Technik in altersgerechter Ausführung mit einem attraktiven Glaslift, Tiefgarage sowie Außenstellplätzen entstanden. Jede Wohnung verfügt über ihre eigene wohnungsbezogene Wärmepumpe zur Beheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung und zur Warmwasserversorgung. Die Wärmepumpen haben auch eine sommerliche Funktion zum kühlen/temperieren. Zusätzlich werden die Abrechnungskosten eines Drittanbieters gespart. Ebenso erhalten die Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, ein kostengünstiger Lift, die gut befahrbaren Tiefgaragen- und Außenstellplätze, schöne Fliesen und Sanitärausstattungen, hochwertige Wohnungseingangstüren, eine gute Elektroausstattung sowie attraktive Parkettböden wurden ausgeführt. Die Errichtung erfolgte 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 großzügige Terrassen.

Die Wohnungen 2, 3 und 4 im Erdgeschoß erhalten neben den großzügigen Terrassen einen eigenen Garten, der im Grundbuch als Sondernutzungsrecht gesichert ist.

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum im zugeordnet. Ebenso befindet sich hier der Waschraum. Der Fahrradbereich sowie der Müllbereich werden innerhalb der Außenanlagen integriert. Ebenso verfügt jeder Tiefgaragenstellplatz über einen Stromanschluß.

Die Internetversorgung ist bereits mit einem Glasfaseranschluß vorbereitet.

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte mit einem Bausachverständigen. Dies ist ein zusätzlicher Qualitätsbeweis.

Bei der Konzeption des Objektes wurde besonders auf günstige Folgekosten bei der späteren Bewirtschaftung geachtet. Neben dem besonderen Heizsystem zeigt sich dies bei der Auswahl des Liftes sowie der Vermeidung von wartungsintensiven Parksyste men.

Die Wohnungen sind bezugsfertig und können kurzfristig bezogen werden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß mit großem eigenem Gartenanteil.

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 52 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf die großzügige sonnige Terrasse (Süd-West-Lage) von ca. 39 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 18,5 m<sup>2</sup>) sowie in den schönen eigenen Garten. Dem Wohnraum ist der Abstellraum zugeordnet. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das Gäste-WC, das schöne Duschbad von ca. 8 m<sup>2</sup> mit großer Dusche und einem in der Decke installierten Regenwasserduschkopf, das geräumige Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup> sowie in das schöne Schlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 117 m<sup>2</sup>.

Die Wohnlage ist förderfähig um die KFW Darlehen nach den Programmen 297, 298 sowie 300 (Familienförderung) zu ermöglichen.

## **Ausstattung**

Altengerechtes Wohnen mit modernster kostengünstiger Heiztechnik und großem eigenem Garten in attraktiver zentraler Stadtlage von Schweich im ruhigen Innenbereich in der Nähe des Rathauses. In dieser exponierten Lage sind attraktive Eigentumswohnungen moderner Technik in altersgerechter Ausführung mit einem attraktiven Glaslift, Tiefgarage sowie Außenstellplätzen entstanden. Jede Wohnung verfügt über ihre eigene wohnungsbezogene Wärmepumpe zur Beheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung und zur Warmwasserversorgung. Die Wärmepumpen haben auch eine sommerliche Funktion zum kühlen/temperieren. Zusätzlich werden die Abrechnungskosten eines Drittanbieters gespart. Ebenso erhalten die Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, ein kostengünstiger Lift, die gut befahrbaren Tiefgaragen- und Außenstellplätze, schöne Fliesen und Sanitärausstattungen, hochwertige Wohnungseingangstüren, eine gute Elektroausstattung sowie attraktive Parkettböden wurden ausgeführt. Die Errichtung erfolgte 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 großzügige Terrassen.

Die Wohnungen 2, 3 und 4 im Erdgeschoß erhalten neben den großzügigen Terrassen einen eigenen Garten, der im Grundbuch als Sondernutzungsrecht gesichert ist.

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum im zugeordnet. Ebenso befindet sich hier der Waschraum. Der Fahrradbereich sowie der Müllbereich werden innerhalb der Außenanlagen integriert. Ebenso verfügt jeder Tiefgaragenstellplatz über einen Stromanschluß.

Die Internetversorgung ist bereits mit einem Glasfaseranschluß vorbereitet.

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte mit einem Bausachverständigen. Dies ist ein zusätzlicher Qualitätsbeweis.

Bei der Konzeption des Objektes wurde besonders auf günstige Folgekosten bei der späteren Bewirtschaftung geachtet. Neben dem besonderen Heizsystem zeigt sich dies bei der Auswahl des Liftes sowie der Vermeidung von wartungsintensiven Parksyste-men.

Die Wohnungen sind bezugsfertig und können kurzfristig bezogen werden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß mit großem eigenem Gartenanteil.

Die Wohnung besteht aus dem hellen großzügigen Wohn/Essbereich von ca. 52 m<sup>2</sup> mit integrierter Küche. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf die großzügige sonnige Terrasse (Süd-West-Lage) von ca. 39 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 18,5 m<sup>2</sup>) sowie in den schönen eigenen Garten. Dem Wohnraum ist der Abstellraum zugeordnet. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das Gäste-WC, das schöne Duschbad von ca. 8 m<sup>2</sup> mit großer Dusche und einem in der Decke installierten Regenwasserduschkopf, das geräumige Kinderzimmer/Büro von ca. 14 m<sup>2</sup> sowie in das schöne Schlafzimmer von ca. 16 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 117 m<sup>2</sup>.

Die Wohnlage ist förderfähig um die KFW Darlehen nach den Programmen 297, 298 sowie 300 (Familienförderung) zu ermöglichen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie einen Beratungs bzw. Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Ausführungsqualität! Sie haben hier den Vorteil, dass Sie einen fertigen Neubau haben und sehen was Sie kaufen. Ebenso sparen Sie entsprechende Bauzinsen.

Die ansonsten bei Bauträgerobjekten übliche Zahlung nach Baufortschritt mit den hiermit verbundenen Vorlaufkosten entfällt.

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 ! Aufgrund der besonders energieeffizienten Bauweise entstehen günstige Heizungs- und Nebenkosten.

Die Wohnanlage erfüllt die Voraussetzungen für die KFW 40 Förderung. Hier sind je Wohnung Darlehen von 100.000 EUR zu sehr 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 2,69 %

c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,76 %.

Die Förderungen sind an keine persönlichen Voraussetzungen gebunden. Sie sind sowohl für die Eigennutzung (Programm 297) sowie für die Vermietung (Programm 298) möglich.

Familien mit einem Kind haben die Möglichkeit Darlehen in Höhe von 170.000 EUR nach dem Programm KFW 300 mit Zinssätzen ab 0,25 % zu erhalten.

Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KFW.

Die hervorragende Energieklasse wird durch den Energieausweis mit einem Endenergiebedarf von 4,2 kwh/m<sup>2</sup>A bzw. einen Primärenergiebedarf von 8,8 kwh/m<sup>2</sup>A bei Energieklasse A + d

Zusätzlich haben Familien mit Kindern die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz nach dem Sonderprogramm Förderung von klimagerechtem selbst genutztem Wohnraum (Programm 503) zu erhalten. Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/foerderung/503.html>

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. 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](http://www.scherf-immobilien.de)

## **Lage**

Schweich, Stadtmitte in unmittelbarer Nähe des Rathauses. Die Stadt Schweich verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelversorgung, Ärzte, Apotheken, ein modernes Schulzentrum, Kindergärten, Gastronomie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar, teilweise sogar fußläufig. Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch den Autobahnanschluss nach Trier, Koblenz, Saarbrücken und Luxemburg gegeben. des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar, teilweise sogar fußläufig.

Ebenso ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch den Autobahnanschluß nach Trier, Koblenz, Saarbrücken und Luxemburg gegeben.

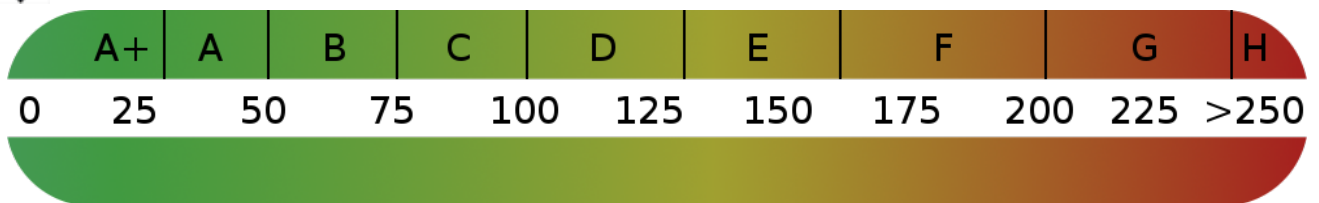
Das Objekt befindet sich in zentraler Stadtlage im verkehrsberuhigten Innenbereich in zweiter Reihe .

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	4,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Ansicht 4

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen2

# Exposé - Galerie



Küche1



Küche2



# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



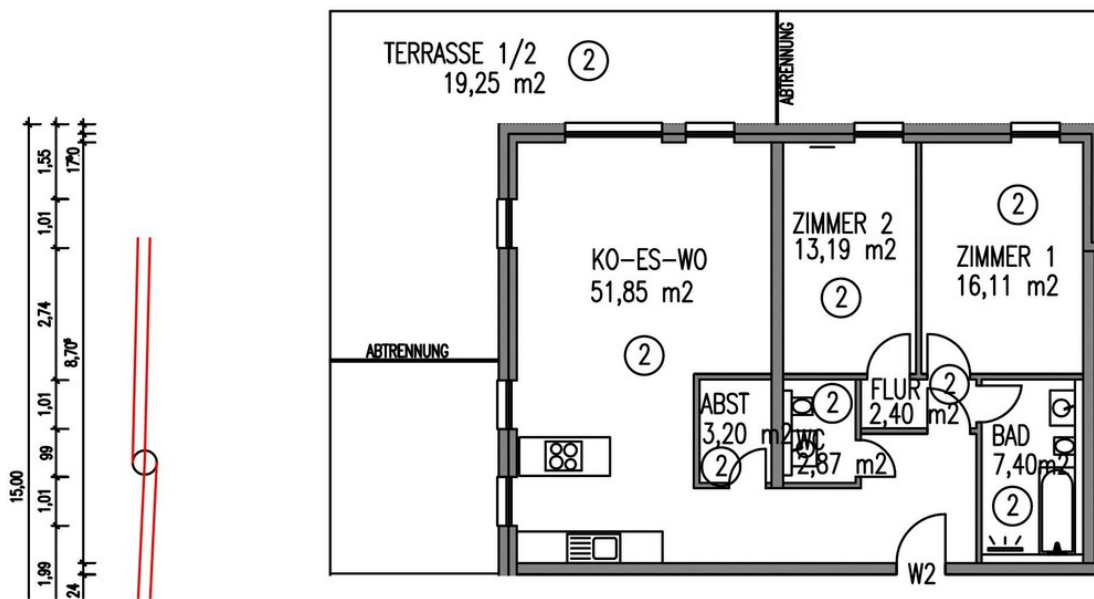
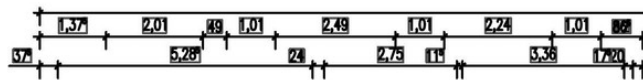
Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2

## Wohnung 2

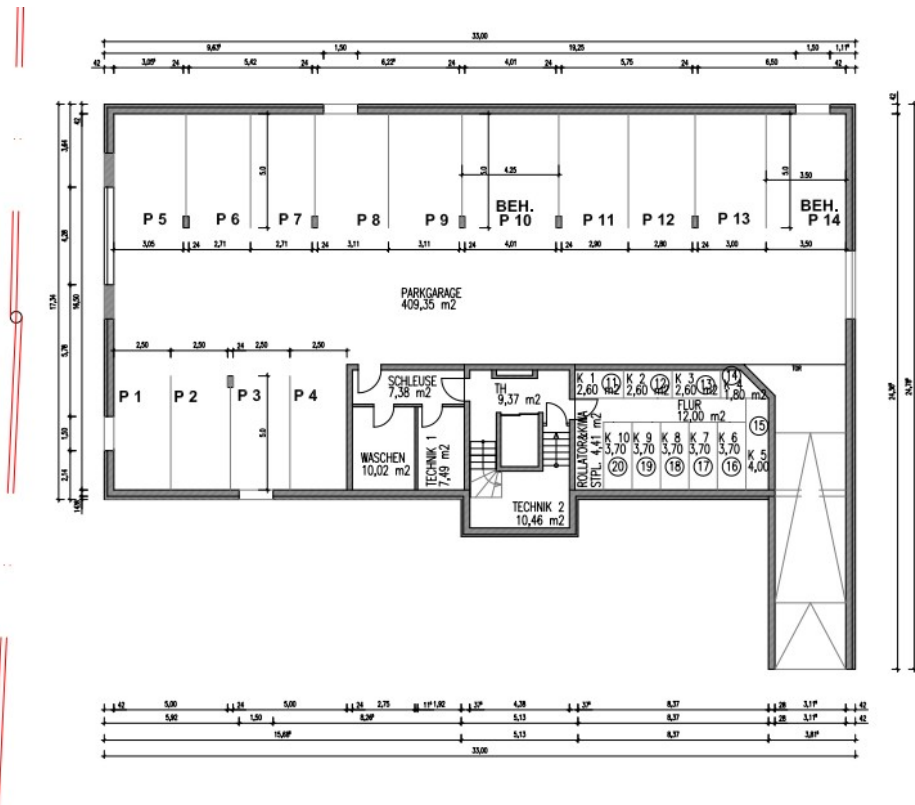


Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Garten



TG NB

# Exposé - Galerie



P1060138

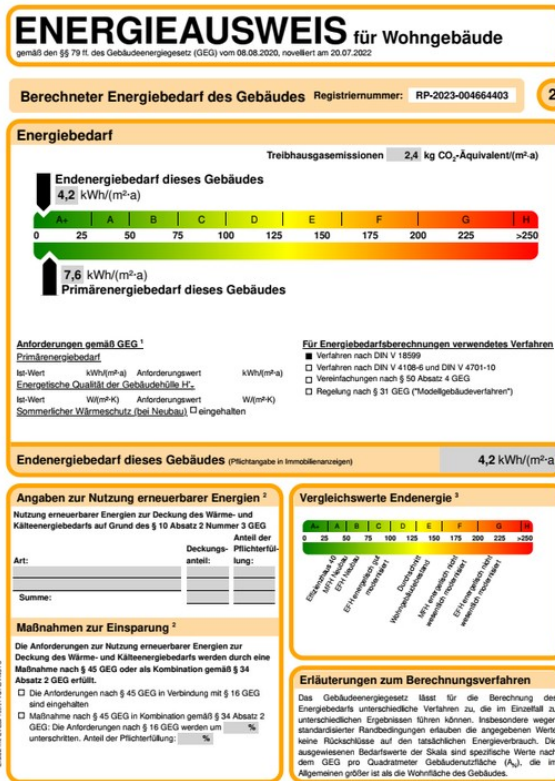


P1060143

# Exposé - Galerie



P1060144



Energie