

## Mehrfamilienhaus in Trier

**Zuschuß von 688.000 EUR Rendite  
durch öffentliche Mittel +  
Steuervorteile MFH mit 5 Wohnungen  
Trier**



Objekt-Nr. MFHAV301B

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **2.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Raphael Scherf  
Telefon: 0651 978780

54295 Trier  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024
Grundstücksfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,00
Wohnfläche	440,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	16
Badezimmer	14
Stellplätze	1
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. 688.000 EUR und interessanten Steuervorteilen durch die neue Gebäudeabschreibung

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche guter Ausstattung und moderner Technik. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone 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 stehen mehrere Varianten von 3, 4 und 4 Zimmerwohnungen von

ca. 80 bis ca. 125 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnungen durch Mittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB Rheinland-Pfalz) öffentlich zu fördern. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Standort des Objektes (Mietenstufe 1 –7), der Belegbindung sowie der Belegbindungsdauer, der Wohnungsart, 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 2100 EUR bis 3.050 EUR pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche) Ebenso können erhebliche Zusatzdarlehen durch den Bau in Energieklasse KfW 55 in Höhe von 250 EUR pro m<sup>2</sup> förderfähiger Fläche in Anspruch genommen werden. Durch die ISB wird ein Tilgungszuschuss auf die Grundförderung von 45 bzw. 50 % sowie auf die Zusatzdarlehen von 50 % 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche förderfähig. Hierfür können bei einer Belegbindung von 30 Jahren folgende Darlehen in Anspruch genommen werden: a) Grundförderung 3.050 EUR pro m<sup>2</sup> - 1.271.850 EUR b) KfW 55 Zusatzdarlehen 250 EUR pro m<sup>2</sup> 104.250 EUR insgesamt 1.376.100 EUR Hier kann ein Tilgungszuschuss von bis zu 50 % - entsprechend 688.050 EUR in Anspruch genommen werden. Das Darlehen verringert sich sofort nach Fertigstellung, Abrechnung und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung um diesen Betrag. Der Zinssatz ist bei der Belegbindung von 30 Jahren wie folgt:

a) von Jahr 1 bis Jahr 10 – Zinssatz 0 %

b) von Jahr 11 bis Jahr 15 – Zinssatz 0,5 %

c) von Jahr 16 bis Jahr 30 – Zinssatz 1 %

Die Miete liegt bei dieser Förderung 6,80 EUR/m<sup>2</sup> mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden. Wir übernehmen keine Haftung für die Gewährung der öffentlichen Darlehen.

- 3 -

Der Zinssatz ist bei der Belegbindung von 30 Jahren wie folgt:

- a) von Jahr 1 bis Jahr 10 – Zinssatz 0 %
- b) von Jahr 11 bis Jahr 15 – Zinssatz 0,5 %
- c) von Jahr 16 bis Jahr 30 – Zinssatz 1 %

Die Miete liegt bei dieser Förderung 6,80 EUR/m<sup>2</sup> mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden.

Details finden Sie unter <https://isb.rlp.de/foerderung/551.html>.

Lassen Sie sich beraten!

Wir übernehmen keine Haftung für die 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 findne Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://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

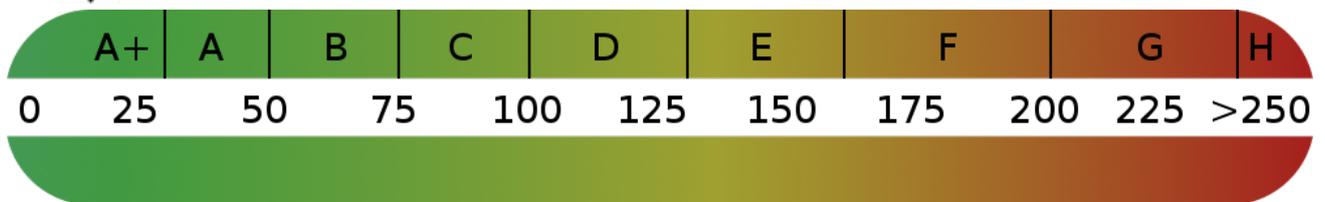
gegeben. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. Ebenso ist eine gute Anbindung für Radfahrer durch die neue Radachse Trier-Nord gegeben. Der neu entstandene REWE Markt Schönbornstraße ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar

## Courtage

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

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



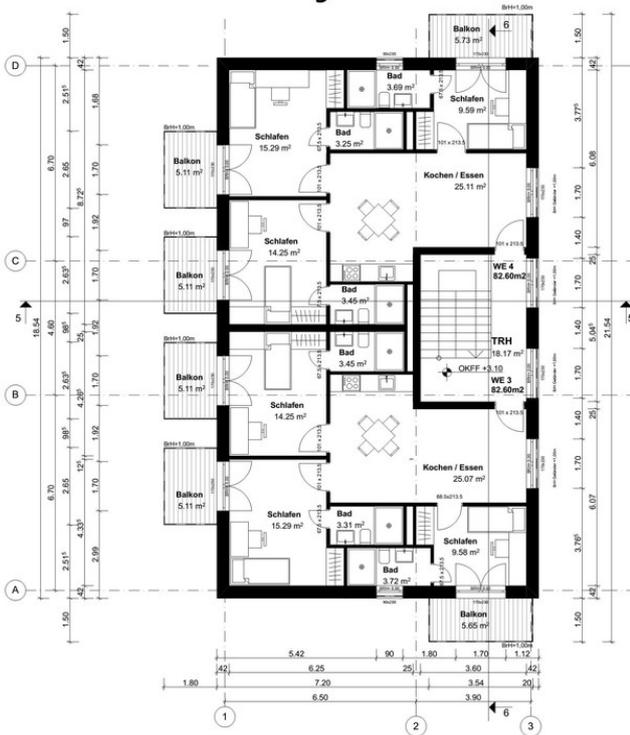
## Exposé - Galerie



Gebäude A-C Terrassen

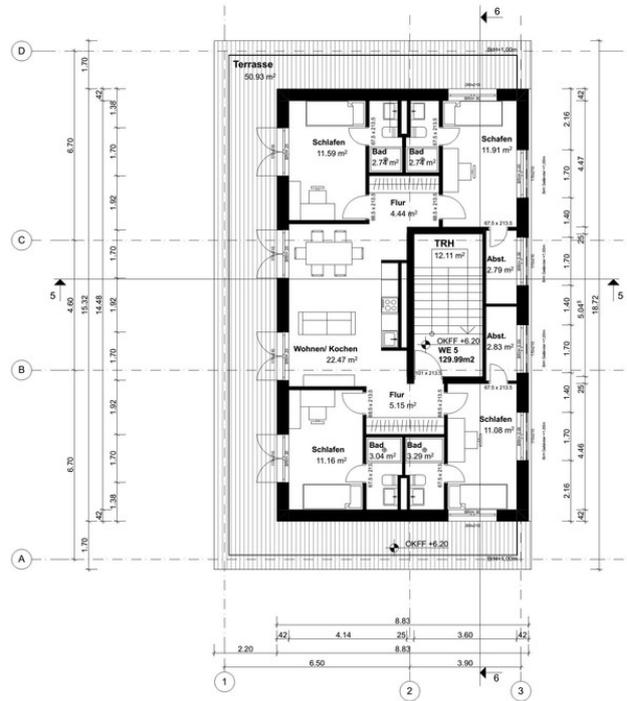
# Exposé - Galerie

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Staffelgeschoss



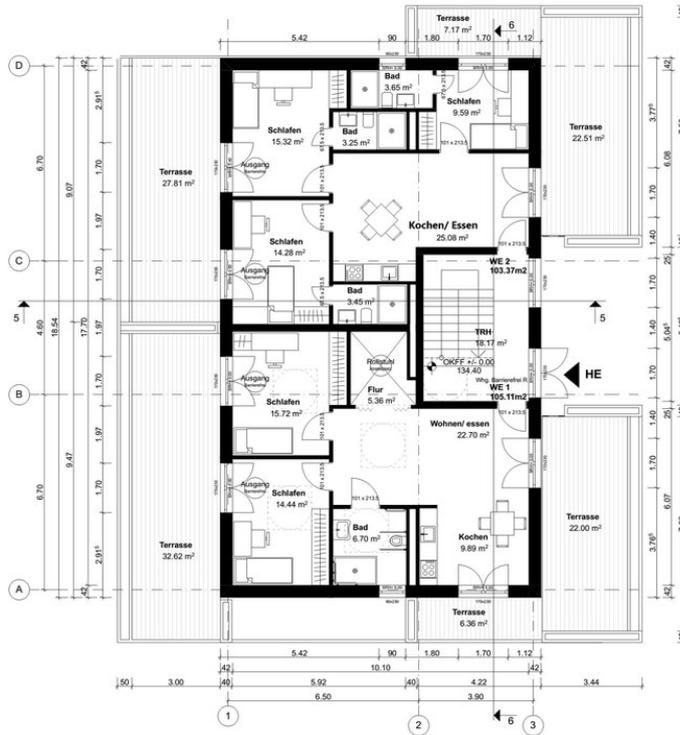
Staffelgeschoss



Gesamtansicht

# Exposé - Galerie

**Erdgeschoss**



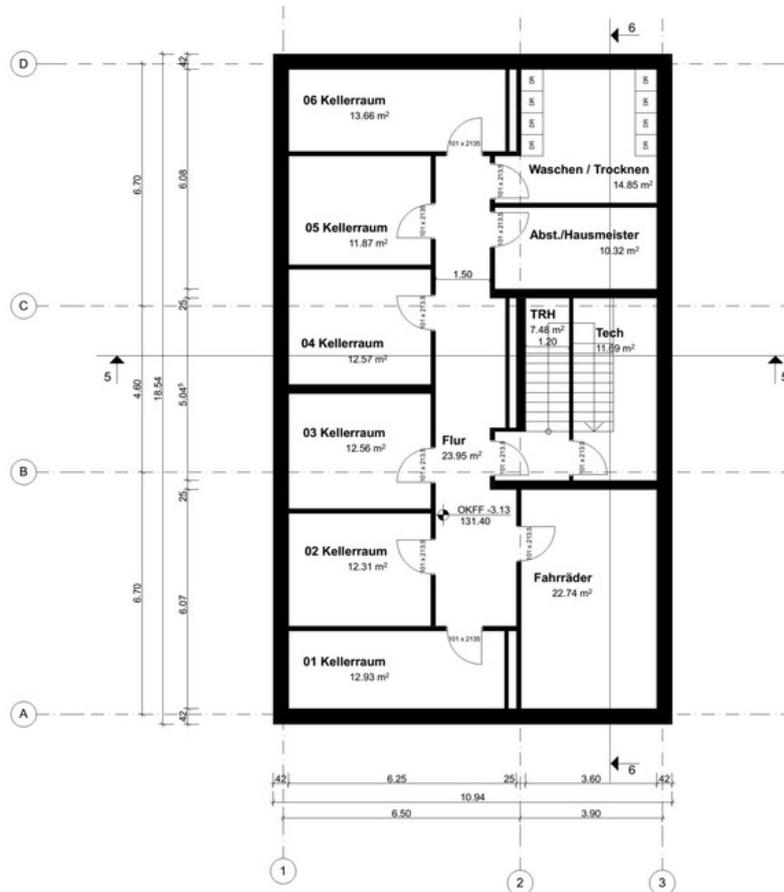
**Erdgeschoss**



**Erdgeschoss-Alternative**

# Exposé - Galerie

Untergeschoss



Untergeschoss