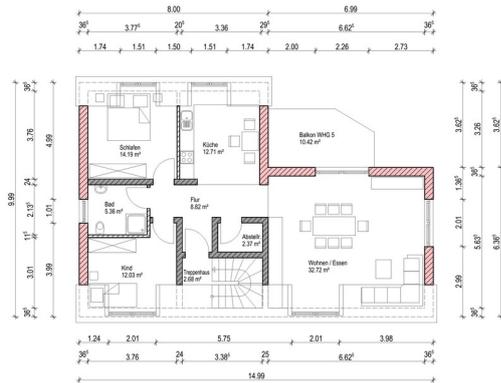


## Dachgeschosswohnung in Taben-Rodt

**Helle moderne Dachgeschoßwohnung  
mit schönem Weitblick in Taben-Rodt  
mit guter Anbindung Luxemburg**



Grundriss Dachgeschoss

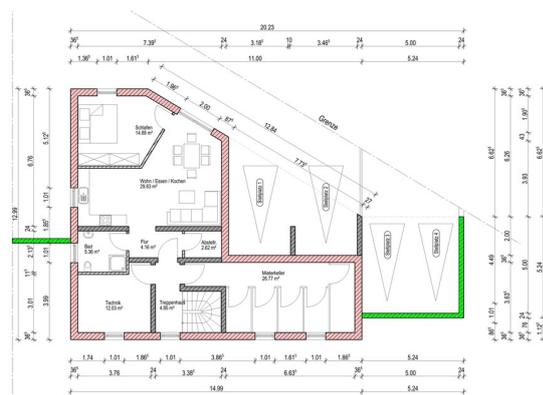
Objekt-Nr. **TBETNB105**  
**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **386.000 €**

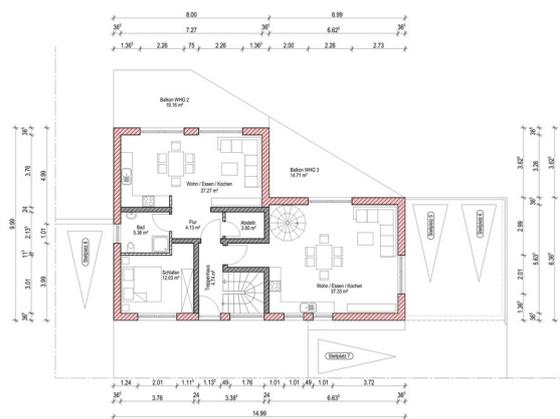
Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54441 Taben-Rodt  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2025	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle moderne Dachgeschoßwohnung mit tollem Balkon und schönem Weitblick in Taben-Rodt mit guter Anbindung Luxemburg

Moderne Eigentumswohnungen im Energiesparhaus (KfW 40 Standard) in schöner Lage von Taben-Rodt mit guter Verkehrsanbindung nach Luxemburg. Hier entstehen 5 attraktive Eigentumswohnungen mit moderner Technik (KfW 40 Standard) und guter Ausstattung von ca. 60 bis ca. 93 m<sup>2</sup>. Es sind eine moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden oder alternativ Vynilböden vorgesehen. Sie können hier noch Ihre persönliche Note einbringen. Die Errichtung erfolgt unter Berücksichtigung moderner Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 40) in Holzbauweise mit einer guten Ausstattung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten.

Alle Wohnungen verfügen über Bäder mit Fenster und schöne große Balkone oder Terrassen.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 05 im Dachgeschoß (straßenseitig 2. Obergeschoß - rückseitig 3. Obergeschoß)

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 34 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den großen Balkon von ca. 11 m<sup>2</sup> mit herrlicher Weitsicht. Von der zentralen Diele mit Garderobe erreichen Sie den schönen Schlafraum von ca. 14 m<sup>2</sup>, den Abstellraum, das Bad mit Fenster, das helle Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie die schöne separate Küche von 12 m<sup>2</sup>.

Wahlweise könnte aus der separaten Küche auch ein weiteres Kinderzimmer/Büro entstehen und der Bereich Kochen im Wohnraum integriert werden.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 93 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit überdachte Gargenstellplätze für 18.000 EUR oder Außenstellplätze für 13.000 EUR zu erwerben.

## Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen im Energiesparhaus (KfW 40 Standard) in schöner Lage von Taben-Rodt mit guter Verkehrsanbindung nach Luxemburg. Hier entstehen 5 attraktive Eigentumswohnungen mit moderner Technik (KfW 40 Standard) und guter Ausstattung von ca. 60 bis ca. 93 m<sup>2</sup>. Es sind eine moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, schöne Fliesen sowie attraktive Parkettböden oder alternativ Vynilböden vorgesehen. Sie können hier noch Ihre persönliche Note einbringen. Die Errichtung erfolgt unter Berücksichtigung moderner Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 40) in Holzbauweise mit einer guten Ausstattung. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu sehr günstigen Heizkosten bzw. Nebenkosten.

Alle Wohnungen verfügen über Bäder mit Fenster und schöne große Balkone oder Terrassen.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 05 im Dachgeschoß (straßenseitig 2. Obergeschoß - rückseitig 3. Obergeschoß)

Die Wohnung besteht aus dem hellen Wohn/Essbereich von ca. 34 m<sup>2</sup> mit Zugang auf den großen Balkon von ca. 11 m<sup>2</sup> mit herrlicher Weitsicht. Von der zentralen Diele mit Garderobe erreichen Sie den schönen Schlafraum von ca. 14 m<sup>2</sup>, den Abstellraum, das Bad mit Fenster, das helle Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie die schöne separate Küche von 12 m<sup>2</sup>.

Wahlweise könnte aus der separaten Küche auch ein weiteres Kinderzimmer/Büro entstehen und der Bereich Kochen im Wohnraum integriert werden.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 93 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit überdachte Gargenstellplätze für 18.000 EUR oder Außenstellplätze für 13.000 EUR zu erwerben.

Jeder Wohnung ist ein Abstell/Kellerraum im Untergeschoß zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit überdachte Gargenstellplätze für 18.000 EUR oder Außenstellplätze für 13.000 EUR zu erwerben.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung. Es besteht die Möglichkeit ein Referenzobjekt des Bauträgers zu besichtigen.

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

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller

## 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 !

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 aufgrund des Standards

KFW 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 2,08 %

b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,55 %

c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,63 %.

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

Beim Programmen 300 - Familienförderung sind aufgrund des Standards KFW 40 je Wohnung Darlehen für eine Familie mit einem Kind von 170.000 EUR zu sehr günstigen Zinsen möglich. Die Zinssätze richten sich nach der Zinsfestschreibung und dem Tilgungszeitraum und betragen

1. bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren:

a) bei einer Tilgung innerhalb 10 Jahren 0,01 %

b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 0,63 %

c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 0,86 %.

2. bei einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren:

a) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahren 2,50 %

b) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 3,05 %.

Diese Förderungen sind an persönlichen Voraussetzungen gebunden. (zu versteuerndes Einkommen (auch Luxemburg) – 90.000 – Mittelwert 2021 und 2022)

Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KfW.

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.

Ebenso können Familien mit Kindern günstige Darlehen von bis zu 190.000 EUR über die ISB Rheinland-Pfalz mit einem Tilgungszuschuß von bis zu 10 % erhalten. Die Zinsen können bis 35 Jahre festgeschrieben werden und betragen aktuell ab 2,70 %.

Hinweis bei Vermietung: Die Wohnungen können bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den aktuellen Änderungen des Wirtschaftschancengesetzes mit einer degressiven Abschreibung von jährlich 5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert abgeschrieben werden. Hierdurch werden hohe Steuervorteile erzielt. Wir übernehmen weder eine steuerliche Beratung noch die Haftung für steuerliche Ziele. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater. Dieser berät Sie gerne umfassend und fachgerecht.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung. Er wird die Energieklasse A + ausweisen.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de).

## **Lage**

Taben-Rodt, idyllischer Wohnort mit viel Grün innerhalb der Verbandsgemeinde Saarburg. Der Ort liegt ca. 6 km von Saarburg entfernt. Im Ort sind Grundschule, Kindergarten und weitere Infrastruktur vorhanden.

Sie erreichen den Grenzübergang Schengen/Luxemburg in ca. 15 Autominuten.

Die Stadt Saarburg erreichen Sie in wenigen Autominuten. Hier sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden.

Die Wohnungen entstehen in einer attraktiven Ortsrandlage und verfügen über einen herrlichen Blick.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie



P1060643



P1060644

# Exposé - Galerie



P1060648



Ansicht Süd

Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



P1060645