

## Reihenhaus in Sehlen

**Modernes Wohnen im KfW 40  
Energiesparhaus in Sehlen - KfW  
Darlehen ab 0,01 % möglich**



Objekt-Nr. EFHNBS127

### Reihenhaus

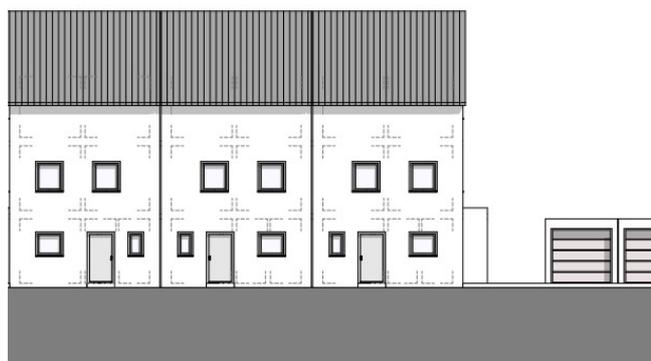
Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54518 Sehlen  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,00
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holz
Übernahme	nach Absprache

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung



Wohnfläche/ Nutzfläche, Sehlen Krichstraße 27					
Reihenhaus rechts u. links		Abzug	Wohnfläche nach Wohnfl. VO (WoFIV)		Nutzfläche nach DIN 277
EG	Wohnen/Essen/Küche	18,90/2	40,55	m <sup>2</sup>	40,55 m <sup>2</sup>
	Flur		5,7	m <sup>2</sup>	5,7 m <sup>2</sup>
	WC		1,59	m <sup>2</sup>	1,59 m <sup>2</sup>
	Abstell		1,12	m <sup>2</sup>	1,12 m <sup>2</sup>
	Terrasse		9,45	m <sup>2</sup>	18,9 m <sup>2</sup>
OG	Schlafen		19,29	m <sup>2</sup>	19,29 m <sup>2</sup>
	Bad		6,01	m <sup>2</sup>	6,01 m <sup>2</sup>
	TRH		4,61	m <sup>2</sup>	4,61 m <sup>2</sup>
	Kind		14,35	m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
DG	Kind 2		15,38	m <sup>2</sup>	15,38 m <sup>2</sup>
	TRH		2,97	m <sup>2</sup>	2,97 m <sup>2</sup>
	Büro		9,3	m <sup>2</sup>	9,3 m <sup>2</sup>
	Kellerersatzraum		7,81	m <sup>2</sup>	7,81 m <sup>2</sup>
	Bad		7,35	m <sup>2</sup>	7,35 m <sup>2</sup>
Summe Reihenhaus rechts:			145,48	m <sup>2</sup>	154,93 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im KFW 40 Energiesparhaus in Sehlem - zwischen Schweich und Wittlich - Familienförderung zu günstigen Zinsen ab 0,01 % möglich

## Ausstattung

Neubau von 3 Einfamilienhäusern von ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche in schöner Lage von Sehlem mit guter Verkehrsanbindung in alle Richtungen . Hier entstehen moderne Einfamilienhäuser in massiver Ausführung (Stein auf Stein), moderner Technik, guter Ausstattung sowie attraktiven Grundrissen. Alle Häuser sind vollständig getrennt bei der Beheizung sowie der Ver- und Entsorgung.

Das Angebot bezieht sich auf Haus 3 - Reiheneckhaus rechts.

Die Planung für dieses Objekt sieht im Erdgeschoß einen geräumigen Wohnraum/Eßbereich von ca. 37 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die schöne Terrasse von ca. 18 m<sup>2</sup> und in den Garten vor. Auf Wunsch kann die Küche wahlweise offen oder geschlossen gestaltet werden . Das Erdgeschoß wird durch den Abstellraum sowie das Gäste-WC vervollständigt. Das Obergeschoß erreichen Sie über eine attraktive Holzterrasse. Hier befindet sich das große Elternschlafzimmer von ca. 20 m<sup>2</sup> , ein schönes Kinderzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup> sowie das Wannenbad mit Fenster .

Im Dachgeschoß befinden sich ein attraktives Kinderzimmer von ca. 15 m<sup>2</sup>, ein Kinderzimmer/Büro von ca. 10 m<sup>2</sup>, das Duschbad mit Fenster sowie der Hauswirtschaftsraum/Abstellraum.

Für das Haus werden 2 Stellplätze angelegt. Gegen einen Mehrpreis von 15.000 EUR ist eine Garage möglich. Der Energieausweis ist in Bearbeitung. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Es besteht die Möglichkeit von einem nahezu baugleiches Haus ein Video zu erhalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Beratungs/Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Auf Wunsch kann der Kaufpreis bei entsprechender Bonität bis 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 !

Das Objekt erfüllt die bautechnischen Voraussetzungen (Standard KFW 40 NH) zu Erlangung der Familienförderung nach dem Programm KFW 300 Wohneigentum. Hier stehen noch entsprechende Fördermittel zur Verfügung. Eine Familie mit 1 oder 2 Kindern kann Darlehen in Höhe von 170.000 EUR, ein Familie mit 3 oder 4 Kindern kann Darlehen in Höhe von 200.000 EUR in Anspruch nehmen. Der Zinssatz beträgt hier:

a) bei einer Tilgung in 10 Jahren - 0,01 %, b) bei einer Tilgung in 11 - 25 Jahren 0,44 %, c) bei einer Tilgung in 26- 35 Jahren 0,66 %. Alternativ ist auch eine Zinsbindung von 20 Jahren ab 2,33 % Zins möglich-

Zusätzlich Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Baudarlehen über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten. Der Zinssatz für die gesamte Laufzeit beträgt derzeit 2,90 %. Es kann ein Tilgungszuschuß von 5 oder 7,5 % gewährt werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Lassen Sie sich beraten.

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

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 Immobilienunternehmen widerrufen werden kann.

## **Lage**

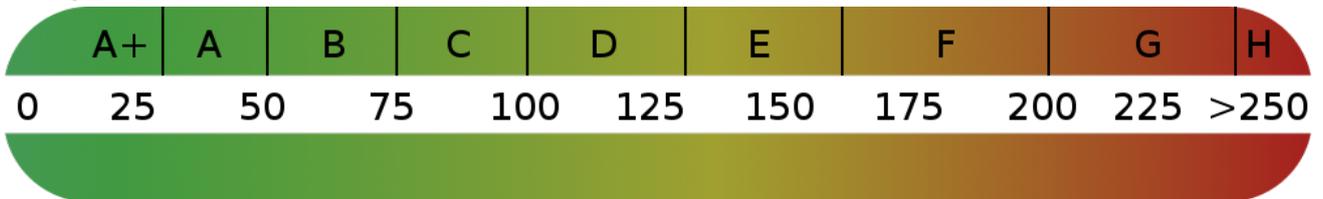
Sehlem, gefragter Wohnort zwischen Schweich (nur 13 km) und Wittlich (nur 14 km) mit optimaler Autobahnanbindung in alle Richtungen. Der Ort hat ca. 1000 Einwohner. Sehlem verfügt über einen Bahnanschluß (Linie Trier-Koblenz). Im Ort sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Das Grundstück befindet sich in zentraler ruhiger Ortslage in der "Kirchstraße"

## **Courtage**

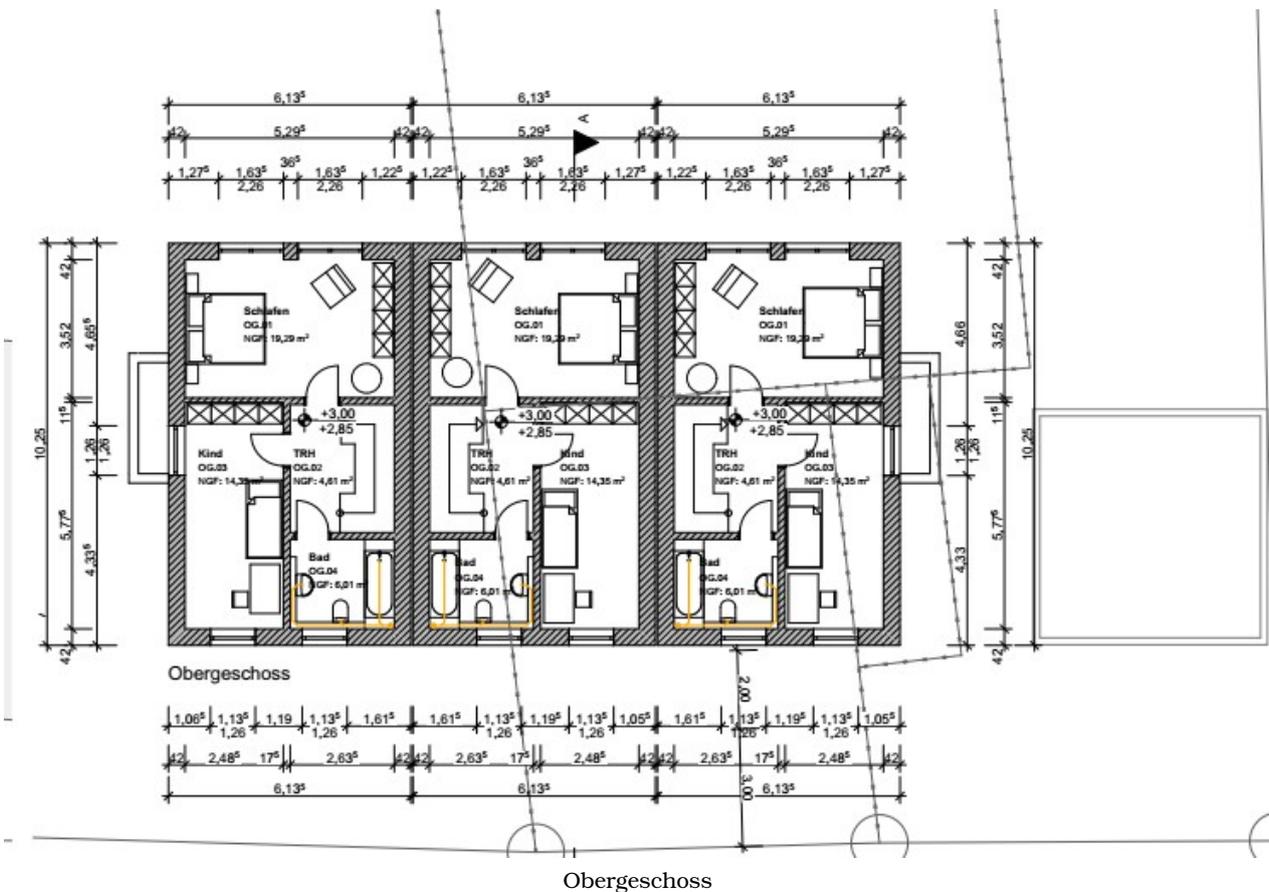
keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

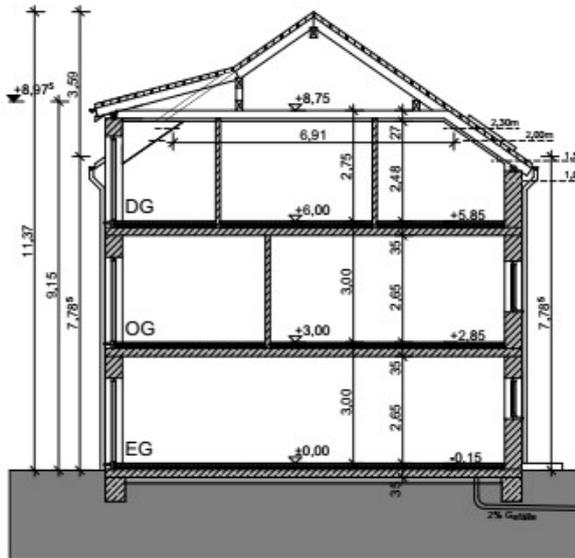
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m²a)



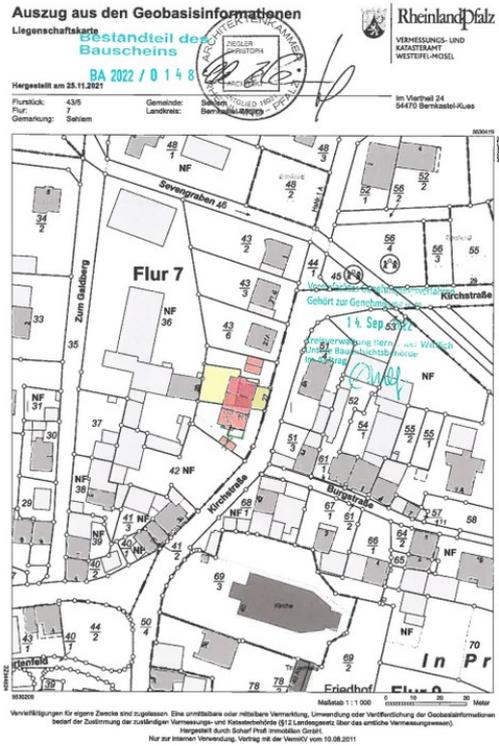
## Exposé - Galerie



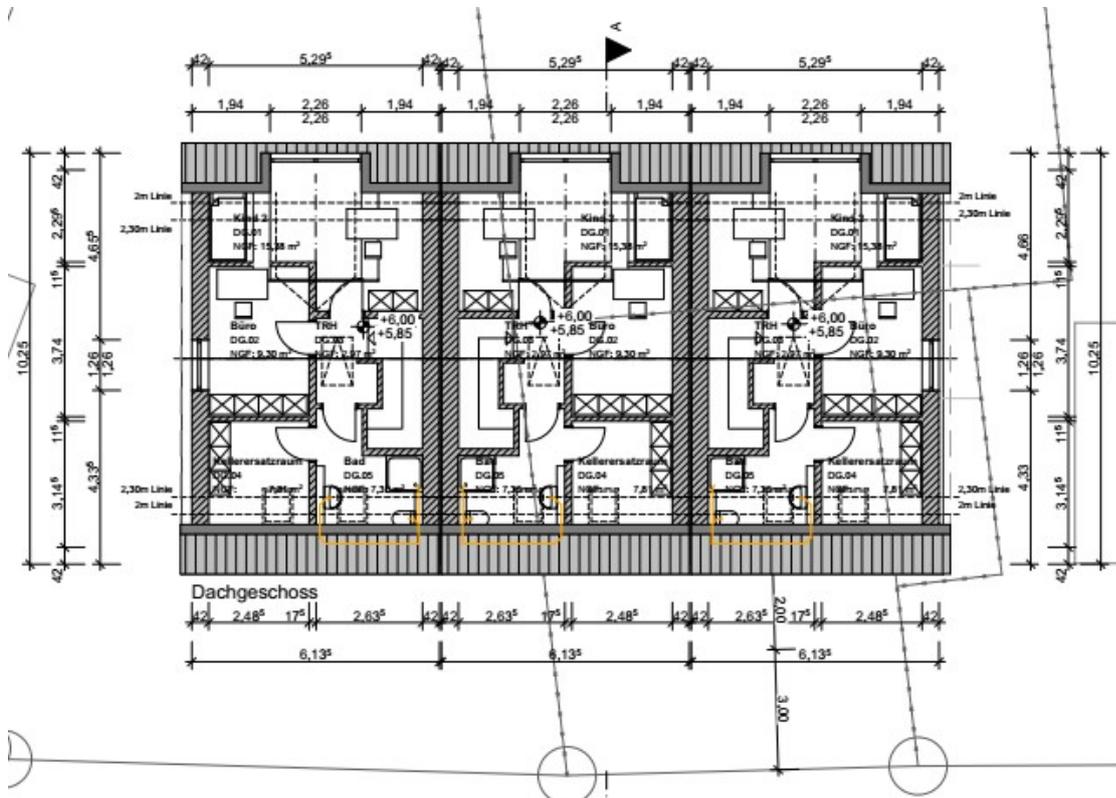
# Exposé - Galerie



Schnitt

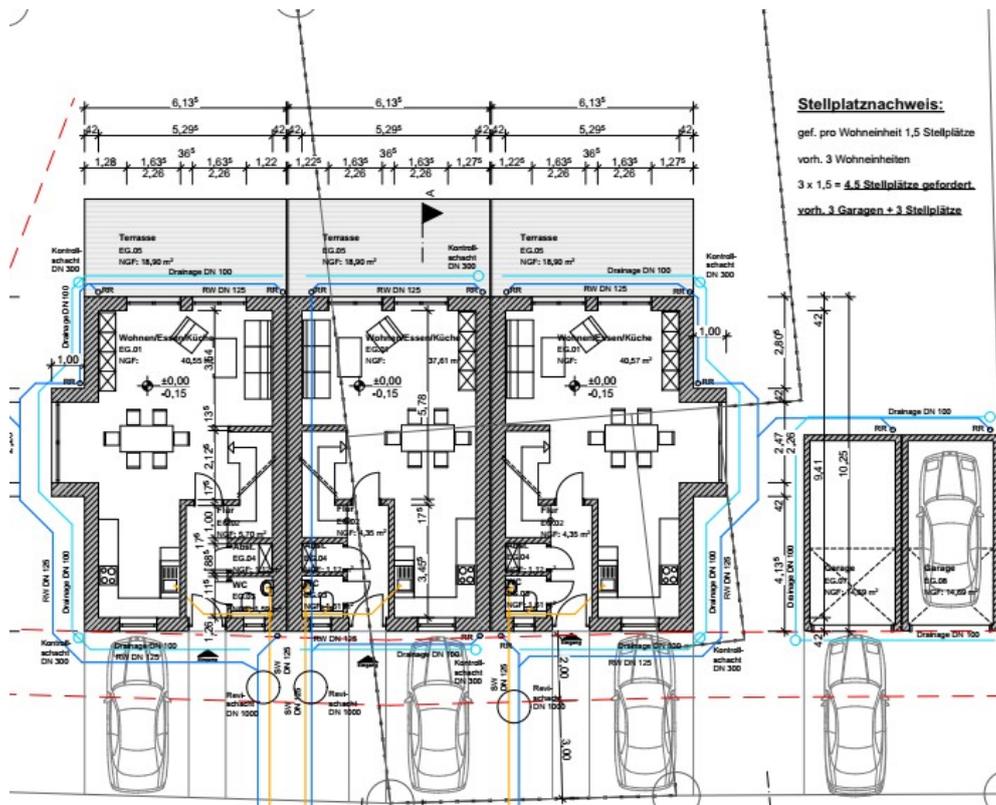


Lageplan



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



## Stellplatznachweis:

gef. pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze  
 vorh. 3 Wohneinheiten  
 $3 \times 1,5 = 4,5$  Stellplätze gefordert.  
 vorh. 3 Garagen + 3 Stellplätze

Erdgeschoss