

Erdgeschosswohnung in Trier

Moderne rollstuhlgerechte Wohnung im Energiesparhaus in Trier-Kernscheid



Objekt-Nr. **ETNBKED301**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **327.900 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54296 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,70 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung in neuem Dreifamilienhaus mit separaten Zugängen in schöner Lage von Trier-Kernscheid

Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in gefragter Lage von ca. 69 m² bis ca. 106 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten und separaten Zugängen.

Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den Standard KFW Effizienzhaus 55. 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. Es sind hochwertige Parkettböden und attraktive Fliesen in einer guten Qualität im Standard vorgesehen.

Das Angebot bezieht sich auf die Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss. Die Wohnung besteht aus dem attraktiven Wohnraum mit integrierter Küche von ca. 28 m² mit Zugang auf die schöne Terrasse von ca. 9 m². Der Küche ist ein Abstellraum zugeordnet. Von der zentralen Diele erreichen Sie das Gäste-WC sowie den Privatbereich bestehend aus dem geräumigen Schlafzimmer von ca. 15 m², dem Hauswirtschaftsbereich sowie das große Bad mit Fenster von ca. 9 m². Es besteht die Möglichkeit eine Garage bzw. einen Stellplatz gegen Mehrpreis zu erwerben. Die Wohnung ist bezugsfertig.

Hinweis für Investoren: Derzeit können die Wohnungen mit 3 % abgeschrieben werden. Der Bundestag hat das neue Wachstumschancengesetz beschlossen, mit dem die neue Gebäudeabschreibung von 5 % in den ersten 6 Jahren möglich ist. Zur Rechtswirksamkeit bedarf es noch der Zustimmung des Bundesrates. Über die steuerlichen Belange informiert Sie gerne Ihr Steuerberater

Die Realisierung erfolgt durch einen Bauträger mit entsprechenden Referenzobjekten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Gäste-WC, Barrierefrei

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 !

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 1,785 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der neuen Gesetzgebung (ab 23.12.2020) zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 1,785 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung

der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104 54292 Trier. Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: Info@scherf-immobilien.de

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

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 Immobilienbüro widerrufen können (per Post oder Email).

Lage

Trier-Kernscheid, "das Dorf in der Stadt Trier", gefragte Wohnlage mit hohem Wohnwert im Grünen zwischen Trier-Olewig und Trier-Irsch. Die Universität erreichen Sie auf kurzen Wegen. Ebenso ist die Innenstadt gut erreichbar.

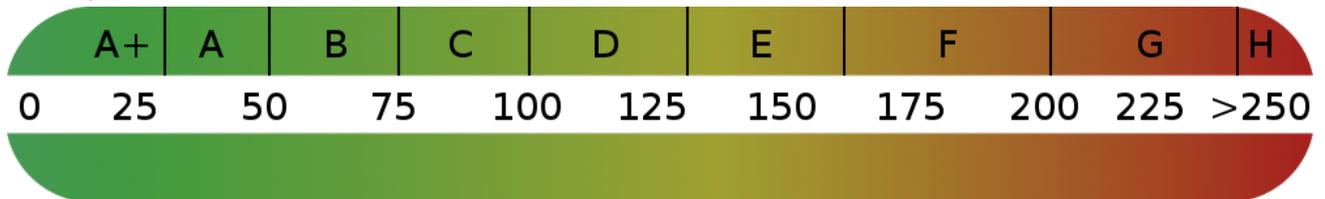
Gleichermaßen ist eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gegeben.

Courtage

1,785 incl MwSt

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,70 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Ansicht 1

Exposé - Galerie



Ansicht 8



Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche



Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

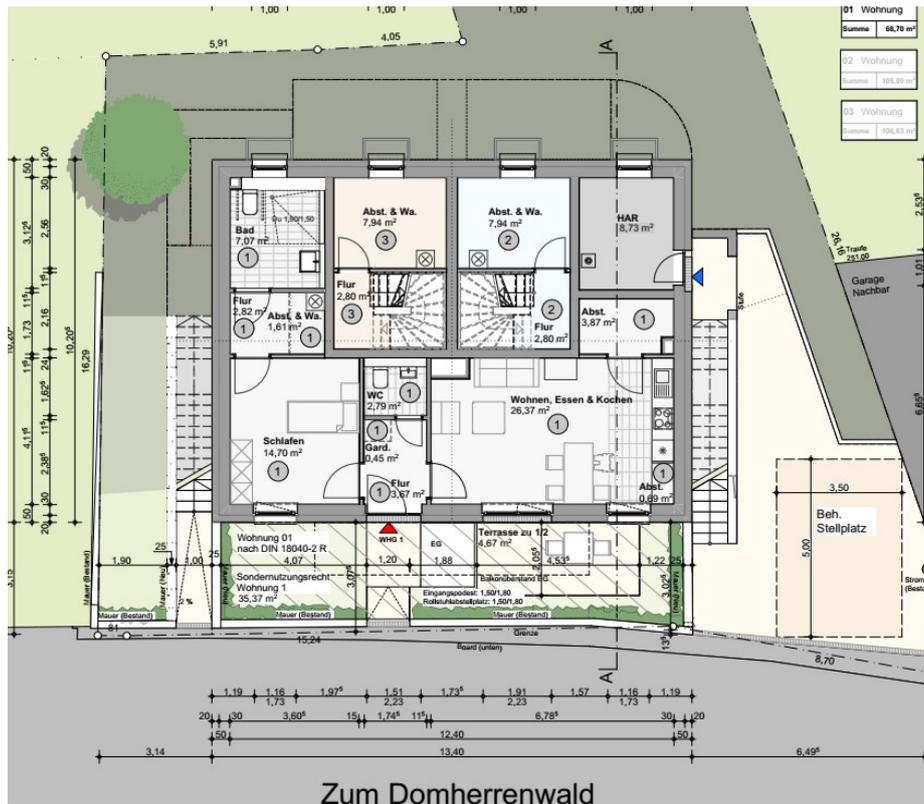


Gäste-WC



HWR

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

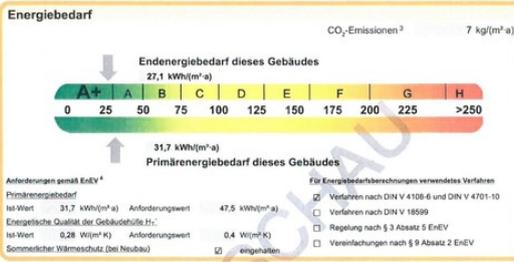


Übersicht 1

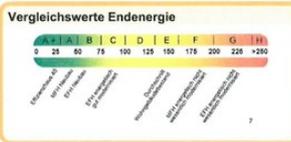
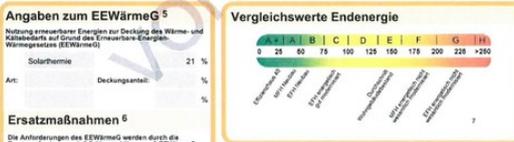
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ¹ **2**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")



Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 27,1 kWh/(m²a)



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁷ EHE: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus