Exposé

Erdgeschosswohnung in Trier

Moderne helle Wohnung mit Garten im KFW 40 Energiesparhaus in Top Wohnlage Trier

Objekt-Nr. ETNBMAZ414

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **701.900 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54292 Trier
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,14 m²	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

MFH 2 - Übersicht EG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und eigenem Garten im Energiesparhaus mit nur 7 Wohneinheiten und viel Grün in gefragter Lage in Trier, Maarviertel zwischen Innenstadt und Mosel - KFW 40 Familienförderung Programm 300 möglich

Ausstattung

Moderne Eigentumswohnungen in gefragter Lage von ca. 53 m² bis ca. 167 m² Wohnfläche in einem attraktiven Mehrfamilienhaus mit nur 7 Wohneinheiten in altersgerechter Ausführung mit Auszug, guter Ausstattung und moderner Technik. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone, Loggien und Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten Sondernutzungsrechte an Grün- und Gartenflächen. Die jeweiligen Gartenflächen werden durch eine Hecke umschlossen. Die alleinige Gartennutzung wird durch Eintragung eines Sondernutzungsrechtes im Grundbuch abgesichert. Die Baubeschreibung sieht die Beheizung mit einer Wärmepumpe vor. Das Objekt erfüllt den KFW 40 Standard des Gebäudeenergiegesetzes. Die vorgesehene 3-fach Verglasung der Fenster, elektrische Rollläden, die hochwertige Außendämmung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die moderne Heiztechnik ermöglichen günstige Heizkosten. Die Innenausstattung können Sie noch mitbestimmen. Es sind attraktive Parkettböden, schöne Fliesen etc. vorgesehen.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung Erdgeschoß rechts. Vom Eingang mit Empfangsbereich gelangen Sie in die Garderobe mit Abstellbereich, das geräumige Elternschlafzimmer von 17 m² sowie das Wannenbad. Sie gelangen ebenfalls vom Empfang in den attraktiven Wohnbereich mit integrierter Küche von insgesamt 41 m² mit Ausgang auf die sonnige Terrasse von ca. 11 m² und in den eigenen Garten. Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche hat eine Größe von ca. 102 m². Auf Wunsch kann die Küche offen oder geschlossen gestaltet werden. Vom Flur 2 erreichen Sie zwei helle Kinderzimmer/ Arbeitszimmer von jeweils 11 m² sowie Duschbad mit Fenster.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso stehen großzügige Neben- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze gegen Mehrpreis ab 37.500 EUR zu erwerben. Alternativ besteht auch die Möglichkeit Außenstellplätze für 15.000 EUR zu erwerben.

Der Baubeginn ist erfolgt. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Hinweis bei Vermietung: Die Wohnungen können bei einer Vermietung aktuell mit 3 % abgeschrieben werden. Derzeit ist das Wirtschaftschancengesetz im Gesetzgebungsverfahren. Sofern dies gemäß dem vorliegenden Entwurf beschlossen wird, können Käufer im Falle einer Vermietung in den ersten sechs Jahren eine hohe Abschreibung von 5 % geltend machen. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Beratungs bzw. Besichtigungstermin ! 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 !

KFW-Förderung: Die Wohnanlage erfüllt die technischen Voraussetzungen um die KFW Darlehen nach den Programmen 297, 298 und dem Programm 300 (Familienförderung) zu ermöglichen. Das Objekt erfüllt die baulichen Voraussetzungen für die KFW 40 Förderung nach den Programmen 297, 298 und dem Programm 300 (Familienförderung).

Bei den Programmen 297 und 298 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 2,13 % b) bei einer Tilgung innerhalb 25 Jahen 2,65 % c) bei einer Tilgung innerhalb 35 Jahren 2,73 %.

Die Förderungen sind an keine persönlichen Voraussetzungen gebunden. Sie sind sowohl für die Eigennutzung (Programm 297) sowie für die Vermietung (Programm 298) möglich. Beim Programm 300 haben Familien mit einem Kind die Möglichkeit Darlehen von 170.000 EUR zu erhalten Hier betragen die Zinsen: a) Bei einer Tilgung innerhalb von 10 Jahren 0,01 %, b) Bei einer Tilgung innerhalb von 11 – 25 Jahren 0,47 % c) Bei einer Tilgung innerhalb von 26 – 35 Jahren 0,70 %. Seit dem 01.03.2024 sind auch Zinsbindungen von 20 Jahren bei höheren Zinssätzen möglich. 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.

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 ausdrückllich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können (per Post oder Email).

Lage

Trier, Maarviertel, nördlicher Stadtteil zwischen Innenstadt und Mosel. Es handelt sich um eine der gefragtesten Wohnlage der Stadt. In ruhiger, trotzdem zentraler Wohnlage mit viel Grün entsteht im verkehrsberuhigten Innenbereich ohne Durchgangsverkehr ein attraktives Mehrfamilienhaus mit nur 7 Wohnungen, großzügigen Nebenflächen und einer Tiefgarage in altersgerechter Ausführung und moderner Technik. Von dieser gefragten Wohnlage können Sie viele Dinge des täglichen Lebens auf kurzen Wegen, teilweise fußläufiig oder mit dem Rad

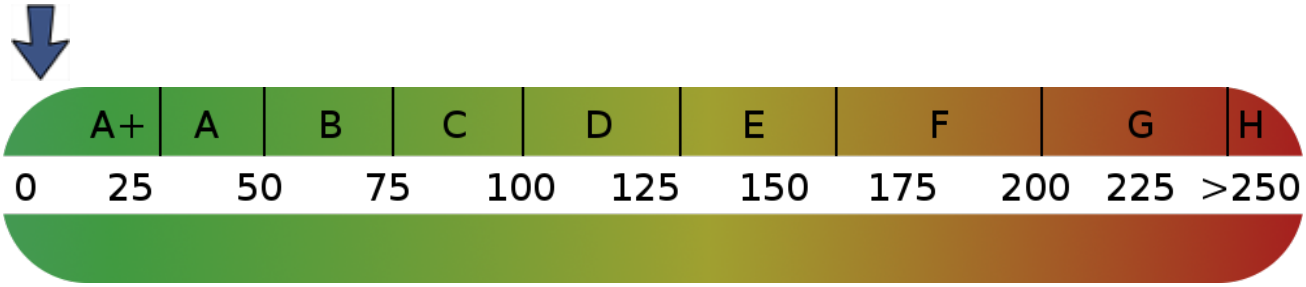
erledigen. Ebenso sind Sie in wenigen Minuten an der Mosel mit vielen Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie etc

Courtage

1,785 % incl. MwSt

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,80 kWh/(m²a)

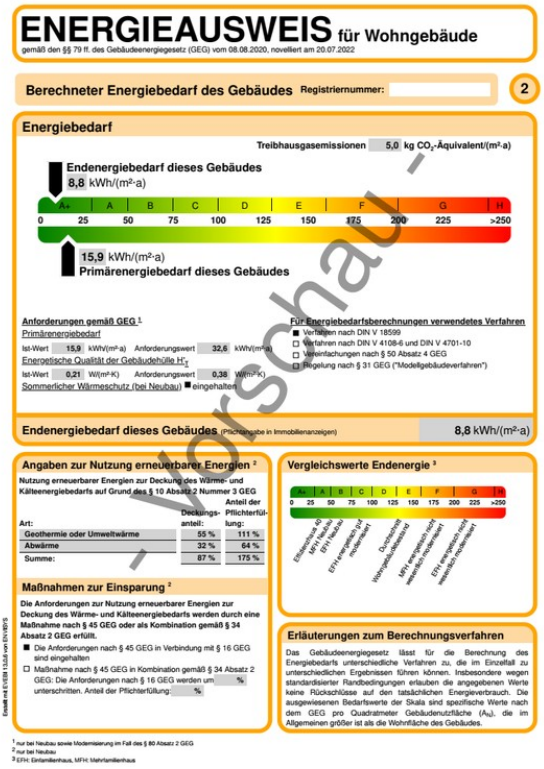


Exposé - Galerie

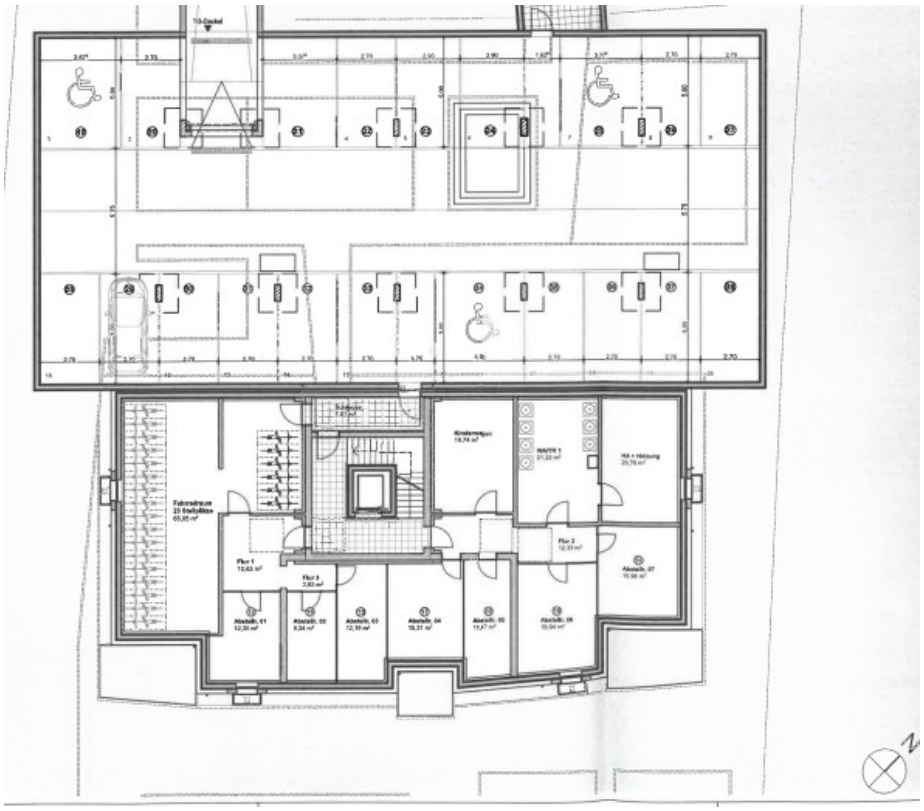
Ansicht 4

Exposé - Galerie

EG rechts



Ausweis neu



Untergeschoß