Exposé

Mehrfamilienhaus in Zerf

Rendite durch zinslose öffentliche Mittel mit Tilgungszuschuss von 820.000 EUR - Hohe Steuervorteile

Objekt-Nr. RMFHZE134

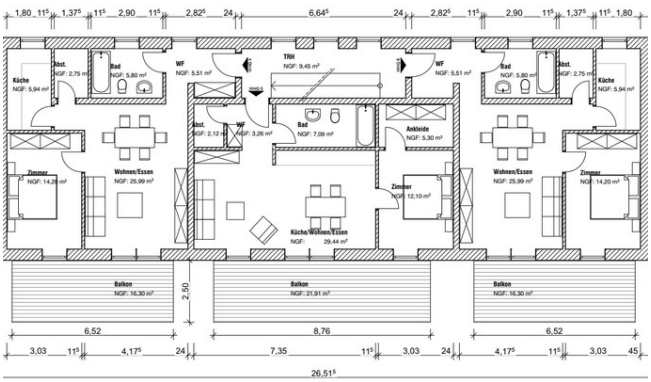
Mehrfamilienhaus

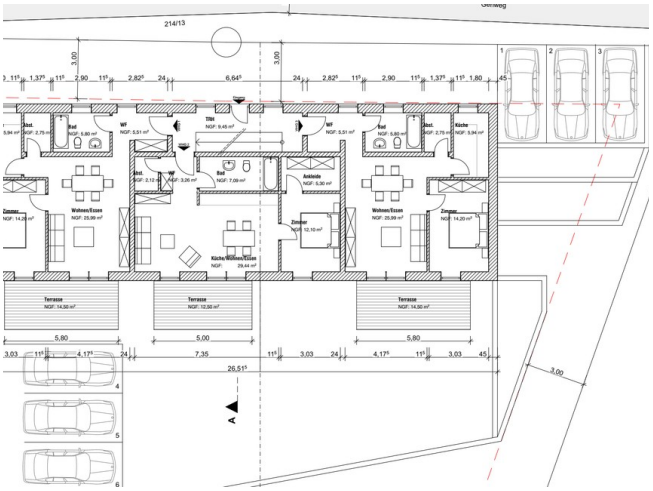
Verkauf: **2.490.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54314 Zerf
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	1.160,00 m²	Stellplätze	12
Wohnfläche	597,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		





Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rendite durch öffentliche Mittel und Steuervorteile - Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in schöner Lage von Zerf - Öffentliche Förderung mit zinslosen Darlehen und hohem

Tilgungszuschuss von ca. 820.000 EUR und interessanten Steuervorteilen durch die neue Gebäudeabschreibung

Ausstattung

Tilgungszuschuß von bis zu 820.000EUR möglich. Moderne Wohnungen in gefragter Lage in einem Mehrfamilienhaus mit guter Ausstattung und moderner Technik. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone und Terrassen. 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 Planung sieht im Erdgeschoß und Obergeschoß jeweils 3 Wohneinheiten mit 2 Zimmer, Kochen, Abstellen, Bad, Terrasse oder Balkon mit Flächen von ca. 62 bzw. ca. 64 m² vor.

Im Dachgeschoß sind 2 Wohnungen mit 4 Zimmer, Kochen, Bad und Balkon mit ca. 90 m² vorgesehen. Die Wohnfläche beträgt bei der hälftigen Berücksichtigung von Balkonen und Terrassen 597,81 m² bzw. bei Berücksichtigung der Balkone und Terrasse zu 0,25 % entsprechend den Vorgaben der öffentlichen Förderung 563,09 m² Im Kellergeschoß sind großzügige Keller und Nebenfläche geplant. Es sind 12 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnungen durch Mittel der 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. Zerf ist in der Mietenstufe 5 (also dritthöchsten Stufe) eingestuft. Hier beträgt die Grundförderung abhängig von der Belegbindung und Einkommenshöhe des Mieters 1.900 EUR bis 2.800 EUR pro m² förderfähiger Wohnfläche) Ebenso können erhebliche Zusatzdarlehen durch den Bau in Energieklasse KFW 55 in Höhe von 250 EUR pro m² 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. Auf der Grundlage der Planung werden auf der Grundlage von 538 m² und der KFW 55 Bauweise können Darlehen von bis zu 1.640.900 EUR in Anspruch genommen. Es wird ein Tilgungszuschuss von bis zu 820.450 EUR bzw. mit Aufzug 836.450 EUR gewährt, der sofort nach Fertigstellung gebucht wird.

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

a) von Jahr 1 bis Jahr 10 – 0 %

b) von Jahr 11 bis Jahr 15 – 0,5 %

c) von Jahr 16 bis Jahr 30 – 1 %

Die Miete liegt bei dieser Förderung 6,40 EUR/m² mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefordert werden.

Lassen Sie sich beraten!

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Keller, Barrierefrei

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungs/Beratungstermin.

Steuerlicher Hinweis bei Vermietung: Das Objekt kann bei einem Erwerb bis zum Jahr der Fertigstellung und einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschanchengesetz 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 finden Sie unter www.scherf-immobilien.de

Lage

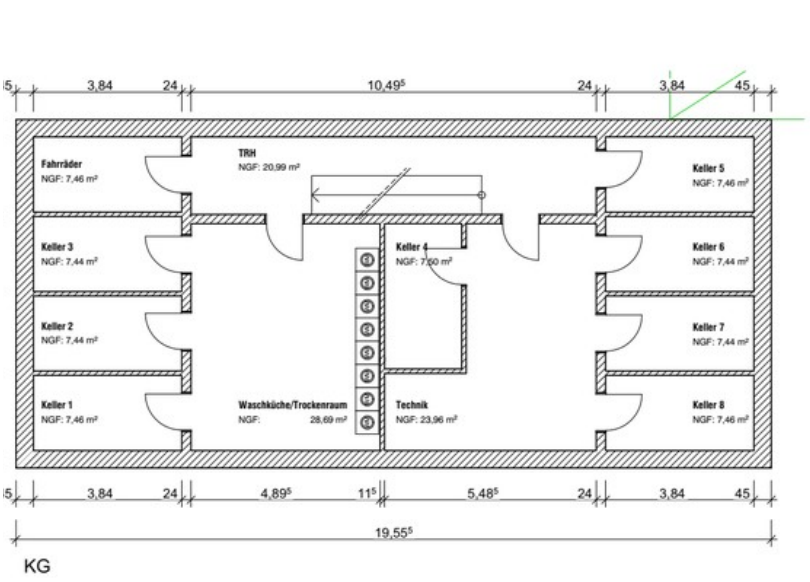
Zerf, gefragter Wohnort ca. 20 Autominuten von Trier. Zerf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Grundschule mit Essen und Nachmittagsbetreuung, Kindertagesstätte mit Nachmittagsbetreuung, Supermarkt, Banken, Bäckereien, verschiedene Geschäfte, Gastronomie, Ärzte, Apotheke etc. sind im Ort vorhanden.

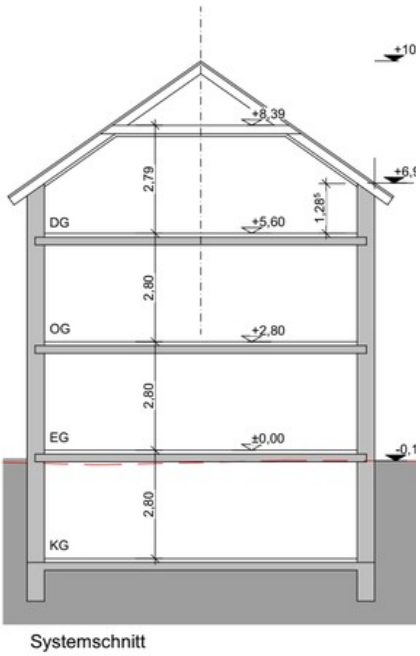
Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Galerie

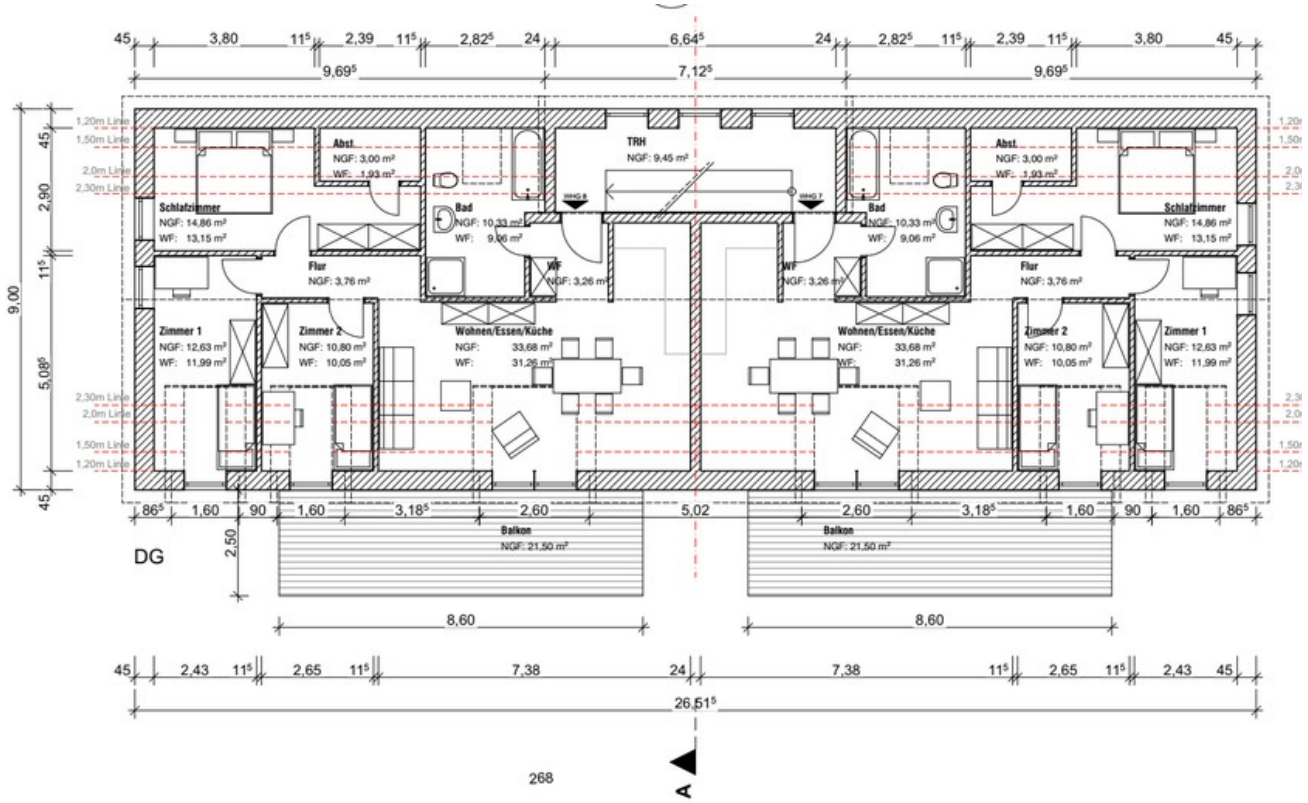
Straßenansicht





Keller - Schnitt

Exposé - Galerie



Dachgeschoß