



TRIER · ZEWEN

Im Biest 11

Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss mit Balkon

KFW-Darlehen sowie 30.000 Euro Kreditzuschuss

Kernsaniert 2026 · Energieeffizienzklasse A+ · Wohnung 2

AUF EINEN BLICK

Ein Haus von 1958, das 2026 bis auf das Mauerwerk zurückgebaut und neu aufgebaut wurde. Was blieb, ist die massive Substanz. Neu sind das Dach, die Fassade, die Fenster, die gesamte Technik und jede Leitung im Haus.

Entstanden sind drei Eigentumswohnungen. Diese hier liegt im ersten Obergeschoss, hat drei Zimmer und einen überdachten Balkon zur ruhigen Gartenseite. Rechnerisch braucht das Haus weniger als die Hälfte der Energie, die das Gebäudeenergiegesetz zulassen würde.

Zur Wohnung gehört ein KfW-Förderkredit, der übernommen werden kann. Sein Zinssatz liegt rund einen Prozentpunkt unter dem heutigen Marktniveau, und ein Tilgungszuschuss von gut 30.000 Euro ist noch nicht verrechnet.

64 m²	3	A+	2026	299.000 €
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	ENERGIEKLASSE	KERNSANIERT	KAUFPREIS

KURZ GEFASST

ZUSTAND	Vollständige Kernsanierung 2026, bezugsfertig, nicht vermietet
AUSSENRAUM	Überdachter Balkon von rund 9,5 m ² zur Gartenseite
ENERGIE	Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Klasse A+
FINANZIERUNG	KfW-Darlehen zu 2,92 Prozent übernehmbar, Tilgungszuschuss noch offen
ZUBEHÖR	Eigener Stellplatz auf dem Grundstück, eigenes Kellerabteil
ERWERB	Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

01

Das Haus

Außen ein Haus von 1958. Innen alles neu, bis hinunter zu den Leitungen unter dem Keller.

Erhalten geblieben ist, was gut war: das massive Mauerwerk, die Fundamente, die Geschossdecken. Solche Substanz baut heute niemand mehr zu diesen Preisen. Alles andere wurde 2026 ersetzt.

Neu sind das Dach und die gedämmte Fassade, sämtliche Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden, die Haustür und alle Wohnungstüren. Neu sind die Heizung, die komplette Elektrik ab dem Hausanschluss, alle Wasserleitungen und die Abwasserleitungen bis hinunter zum Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das ist der Punkt, an dem sich diese Sanierung von den meisten unterscheidet. Wer schon einmal in einen Altbau gezogen ist, kennt die Reihenfolge: Erst kommt die Freude, dann kommt die Rechnung für das, was man nicht sehen konnte. Hier ist es erledigt, und zwar vor dem Einzug.

Böden, Wände und Decken sind neu aufgebaut, das Treppenhaus vollständig saniert. Aus dem früheren Ein- bis Zweifamilienhaus sind drei abgeschlossene Eigentumswohnungen geworden.

Die Arbeiten sind abgeschlossen. Die Wohnung ist fertig und ab sofort beziehbar.

ANSICHTEN



Die Gartenseite nach Abschluss der Sanierung. Der Balkon der Wohnung liegt in der mittleren Ebene.



Der überdachte Balkon von rund 9,5 m² zur Gartenseite.

02

Die Wohnung

Drei Zimmer, eine Küche als eigener Raum und ein überdachter Balkon, der auch bei Regen nutzbar bleibt.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und hat rund 64 Quadratmeter. Vom Flur gehen drei Zimmer ab: ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer und ein drittes Zimmer mit zwei Fenstern, das sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Die Küche ist ein eigener Raum mit Fenster und keine Nische im Wohnbereich. Im Alltag macht das mehr aus, als man beim Blick auf einen Grundriss vermutet.

Ausstattung

In den Wohnräumen liegt Parkett, in Küche, Flur und Bad großformatige Fliesen. Die Innentüren sind neu. Das Bad ist komplett neu gebaut, mit bodengleicher Dusche und Echtglasabtrennung, wandhängendem WC und Armaturen in Markenqualität.

Der Balkon

Der Balkon liegt auf der Gartenseite, abgewandt von der Straße, und misst rund 9,5 Quadratmeter. In die Wohnfläche geht er nach Wohnflächenverordnung zur Hälfte ein. Er ist überdacht und damit auch dann nutzbar, wenn es regnet, was im Alltag den Unterschied zwischen einem Balkon und einem genutzten Balkon ausmacht.

Dazu gehören ein eigenes Kellerabteil von rund 13 Quadratmetern und ein Stellplatz auf dem Grundstück. Im Keller stehen allen Eigentümern ein Wasch- und Technikraum zur Verfügung.

Eine Küche ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

ANSICHTEN



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.



Die Küche ist ein eigener Raum mit Fenster und Balkonzugang.

03

Energie

Ein Haus von 1958, das im Energiebedarf unter vielen Neubauten liegt. Für die laufenden Kosten ist das der entscheidende Unterschied.

Geheizt wird mit einer Wärmepumpe, die im Keller steht und auch das warme Wasser bereitet. Die Wärme kommt über eine Fußbodenheizung in die Räume, jeder Raum einzeln regelbar. Keine Heizkörper an den Wänden, kein Gas, kein Öltank, keine Feuerstätte.

Eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung führt verbrauchte Luft ab und behält die Wärme im Haus. Gekippte Fenster im Winter sind damit nicht nötig.

Der Energieausweis weist für das Gebäude die Effizienzklasse A+ aus. Rechnerisch braucht das Haus weniger als die Hälfte der Energie, die das Gebäudeenergiegesetz zulassen würde.

ANSICHTEN



Das Schlafzimmer ist der größte Raum der Wohnung.



Das dritte Zimmer, nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

04

Die Lage

Der letzte deutsche Ort vor der luxemburgischen Grenze. Zum Zug nach Luxemburg sind es zwei Kilometer, in die Trierer Innenstadt sieben.

Zewen ist der südwestlichste Ortsbezirk Triers, rund 3.600 Einwohner, direkt an der Mosel. Ein Dorf mit eigenem Kern, das trotzdem zur Stadt gehört: Kindertagesstätte, Grundschule und Vereine im Ort, Moselufer und Radweg vor der Haustür, die Trierer Innenstadt in einer knappen Viertelstunde. Wahrzeichen ist der Zewener Turm, ein Zoll- und Grenzturm aus dem vierzehnten Jahrhundert.

Für Familien, die in Luxemburg arbeiten, ist die Grundschule Zewen ein Argument für sich. Sie ist Ganztagschule und bilinguale deutsch-französische Grundschule, eingerichtet wegen der Nähe zur Grenze, mit Anschluss an den bilingualen Zweig des Humboldt-Gymnasiums in Trier bis zum französischen Baccalauréat.

Nach Luxemburg pendeln täglich rund 52.000 Menschen aus Deutschland. Von hier aus geht das ohne Umwege. Die B49 führt südlich am Ort vorbei und erreicht die Grenze bei Wasserbillig nach acht Kilometern, dahinter beginnt die Autobahn nach Luxemburg-Stadt. Wer den Zug nimmt, steigt in Igel ein, zwei Kilometer entfernt, und fährt mit dem RE 11 durch. Innerhalb Luxemburgs ist der öffentliche Nahverkehr für alle kostenlos.

ENTFERNUNGEN

BAHNHOF IGEL	RE 11 Richtung Luxemburg, rund 2 km
GRENZE LUXEMBURG	Wasserbillig, über die B49, rund 8 km
TRIER INNENSTADT	7 bis 8 km
LUXEMBURG-STADT	45 bis 50 km, 40 bis 50 Minuten mit dem Auto
FLUGHAFEN FINDEL	rund 50 km
UNIVERSITÄT TRIER	rund 12 km

05

Die Förderung

Zum Objekt gehört ein Förderkredit, der übernommen werden kann.
Ein Teil davon muss nicht zurückgezahlt werden.

Die Sanierung wurde mit einem Förderkredit der KfW finanziert. Für jede der drei Wohnungen besteht ein eigenes Darlehen bei der Sparkasse Trier, das der Käufer übernehmen kann.

DARLEHENS BETRAG	116.946 Euro für diese Wohnung
ZINSSATZ	2,92 Prozent, fest bis Oktober 2035
RATE	Ca. 360,00 Euro monatlich ab November 2027
TILGUNGSZUSCHUSS	30.236,50 Euro, noch nicht verrechnet

Zwei Dinge machen das wertvoll. Der Zinssatz von 2,92 Prozent liegt rund einen Prozentpunkt unter dem, was eine neue Baufinanzierung derzeit kostet, und er ist bis Oktober 2035 fest. Dazu kommt der Tilgungszuschuss von 30.236,50 Euro, der noch offen ist. Er wird nicht ausgezahlt, sondern dem Darlehen gutgeschrieben und mindert damit unmittelbar die Restschuld, erstmals im Oktober 2027.

Die Übernahme läuft als Schuldübernahme über die finanzierende Bank, die dabei die Bonität des Käufers prüft wie bei jeder Finanzierung. Der offene Tilgungszuschuss steht danach dem neuen Darlehensnehmer zu. Kommt eine Übernahme nicht zustande, wird das Darlehen im Rahmen des Kaufvertrags abgelöst; am Kaufpreis ändert das nichts.

ANSICHTEN

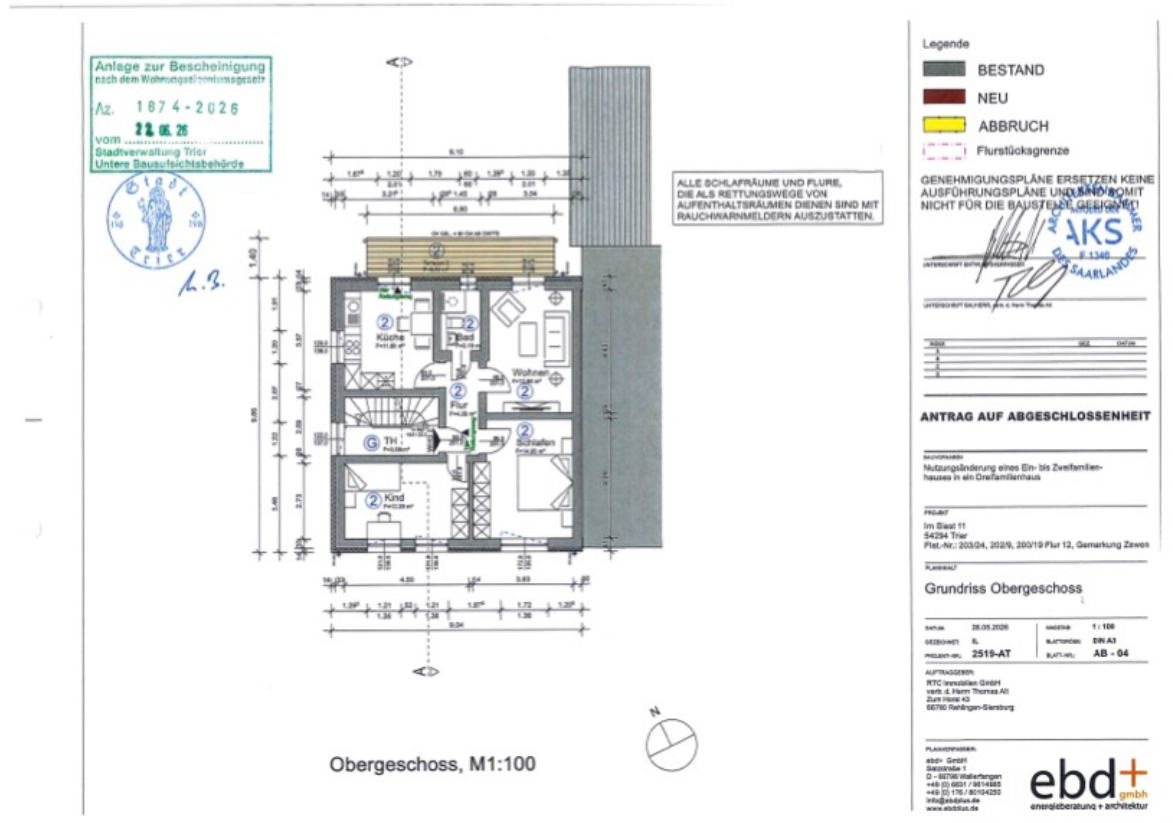


Bad mit bodengleicher Dusche.



Das Treppenhaus wurde vollständig saniert.

GRUNDRISS



1. Obergeschoss, Wohnung 2, mit Raumbezeichnungen und Flächen.

OBJEKTDATEN

OBJEKTART	Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
ADRESSE	Im Biest 11, 54294 Trier, Ortsbezirk Zewen
LAGE IM GEBÄUDE	Erstes Obergeschoss, Wohnung 2 von 3
WOHNFLÄCHE	63,52 m ² nach Wohnflächenverordnung
ZIMMER	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
RAUMAUFTeilUNG	Wohnen 13,66 m ² , Schlafen 14,83 m ² , Kind 12,28 m ² , Küche 11,68 m ² , Bad 3,19 m ² , Flur 4,09 m ²
BALKON	rund 9,5 m ² , in der Wohnfläche hälftig mit 4,76 m ² angerechnet
KELLERABTEIL	12,89 m ² , Sondereigentum Nr. 5
STELLPLATZ	Kfz-Stellplatz P2 im Freien
BAUJAHR	1958
SANIERUNG	Kernsanierung 2026, Effizienzhaus 70 EE
BAUWEISE	Massivbau, einseitig angebaut, Satteldach
FENSTER	Dreifach-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden
HEIZUNG	zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, Baujahr 2026
WÄRMEVERTEILUNG	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
LÜFTUNG	dezentrale Geräte mit Wärmerückgewinnung
BODENBELÄGE	Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Flur und Bad

EIGENTUM, VERWALTUNG UND KAUFPREIS

MITEIGENTUMSANTEIL	314,02/1.000
GRUNDBUCH	Amtsgericht Trier, Wohnungsgrundbuch von Zewen, Blatt 6532
GRUNDSTÜCK	Gemarkung Zewen, Flur 12, Flurstück 203/26, 321 m ²
SONDEREIGENTUM	Wohnung Nr. 2 nebst Terrasse, Kellerraum Nr. 5
SONDERNUTZUNG	Kfz-Stellplatz P2
VERWALTUNG	Hausverwaltung Pelzer, 54429 Schillingen
HAUSGELD	wird nach Vorliegen des ersten Wirtschaftsplans mitgeteilt
VERWALTERZUSTIMMUNG	für die Veräußerung nicht erforderlich
BEZUGSFREI	ab sofort, nicht vermietet
GEWÄHRLEISTUNG	Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werden abgetreten
KAUFPREIS	299.000 Euro, zzgl. 10.000 Euro für den Stellplatz
PROVISION	provisionsfrei, Verkauf direkt vom Eigentümer

ANGABEN NACH DEM GEBÄUDEENERGIEGESETZ

ART DES AUSWEISES	Energiebedarfsausweis für Wohngebäude
REGISTRIERNUMMER	RP-2026-006605052
ENDENERGIEBEDARF	26,7 kWh/(m ² ·a)
PRIMÄRENERGIEBEDARF	48,0 kWh/(m ² ·a), Anforderungswert 109,2 kWh/(m ² ·a)
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	A+
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	Strom, Heizung und Warmwasser über Wärmepumpe
BAUJAHR GEBÄUDE	1958, im Jahr 2026 saniert
BAUJAHR WÄRMEERZEUGER	2026
AUSSTELLUNG	3. September 2026, gültig bis 3. September 2036

UNTERLAGEN

Die folgenden Unterlagen stellen wir separat zur Verfügung: Energieausweis, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Grundbuchauszug, Kaufvertragsentwurf sowie die Unterlagen zum KfW-Förderdarlehen.

KONTAKT

RTC Immobilien GmbH

Zum Horst 43, 66780 Rehlingen-Siersburg

Geschäftsführer Thomas Alt, Christopher Simon, Rainer Steffens

Amtsgericht Saarbrücken, HRB 111426

TELEFON

+49 160 92070404

E-MAIL

info@rtc-immobilien.de

BESICHTIGUNG

nach Vereinbarung, die Wohnung ist bezugsfrei

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen auf Grundlage der Unterlagen des Eigentümers erstellt. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Flächenangaben beruhen auf der Berechnung der ebd+ GmbH vom 21. Mai 2026 nach Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone sind hälftig angerechnet. Maßangaben sind Zirka-Angaben. Im Aufteilungsplan und im Grundbuch ist der Balkon als Terrasse bezeichnet.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Sachmängelhaftung für das Bestandsgebäude; Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen aus deren Gewährleistung werden an den Erwerber abgetreten. Für Bestandsbauteile wird die für einen sanierten Altbau dieses Baujahrs übliche Beschaffenheit geschuldet. Die ausgewiesenen Effizienzhaus- und Energiewerte sind berechnete Werte und keine Zusicherung eines bestimmten Verbrauchs.

Zur KfW-Förderung: Die geförderte Wohneinheit ist mindestens zehn Jahre nach Fertigstellung zweckentsprechend zum Wohnen zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums gilt das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach den §§ 46 und 57 des Gebäudeenergiegesetzes. Die Übernahme des Förderdarlehens steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der finanzierenden Sparkasse Trier. Angaben zu Marktzinsen geben den Stand bei Erstellung dieses Exposés wieder.

Es besteht kein Maklervertrag. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei unmittelbar durch die Eigentümerin.