

## Moderne Neubau-Wohnanlage in Zerf

### Preise & Kosten

Käufercourtage	0,00
Kaufpreis	417.963 €
Stellplatzkaufpreis Freiplatz	5.000 €
Freiplätze	1
Stellplatzkaufpreis Parkhaus	30.000 €
Parkhäuser	1



**21 WOHN EINHEITEN & 1 GEWERBEEINHEIT**

TRIERER STR. 3 | 54314 ZERF



### Objektbeschreibung

Exklusive Neubau-Wohnanlage in Zerf – Ihr neues Zuhause oder lukrative Kapitalanlage! Willkommen in einer modernen, großzügig geschnittenen Wohnanlage, die mit hochwertiger Ausstattung und technischem Komfort überzeugt. Die 21 stilvollen Eigentumswohnungen, alle mit Balkonen oder Terrassen, bieten exklusives Wohnen in bester Lage. Ergänzt wird das Angebot durch eine Gewerbeinheit, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine clevere Raumaufteilung, erstklassige Materialien und moderne technische Features aus, die das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis machen. Für Kapitalanleger ist diese Neubau-Wohnanlage ebenfalls äußerst attraktiv: Die hohe Nachfrage nach modernen, gut geschnittenen Wohnungen und die zentrale Lage in Zerf garantieren eine stabile Wertentwicklung und eine vielversprechende Mietrendite. Im Untergeschoss stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung – für bequemes Parken direkt vor der Haustür.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	107,17 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	ca. Ende 2026

## WOHNEN MIT STIL



Zerf gehört zur Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und ist als Grundzentrum gemäß Landesplanung ausgewiesen – hier leben Sie in einer attraktiven und gut angebundenen Umgebung. Wohnung Nr. 11 befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet auf 107,17 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Ein idealer Ort für Ihr neues Zuhause oder eine lohnende Investition!  
Weitere Details finden sie auf unserer Website: [www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de).

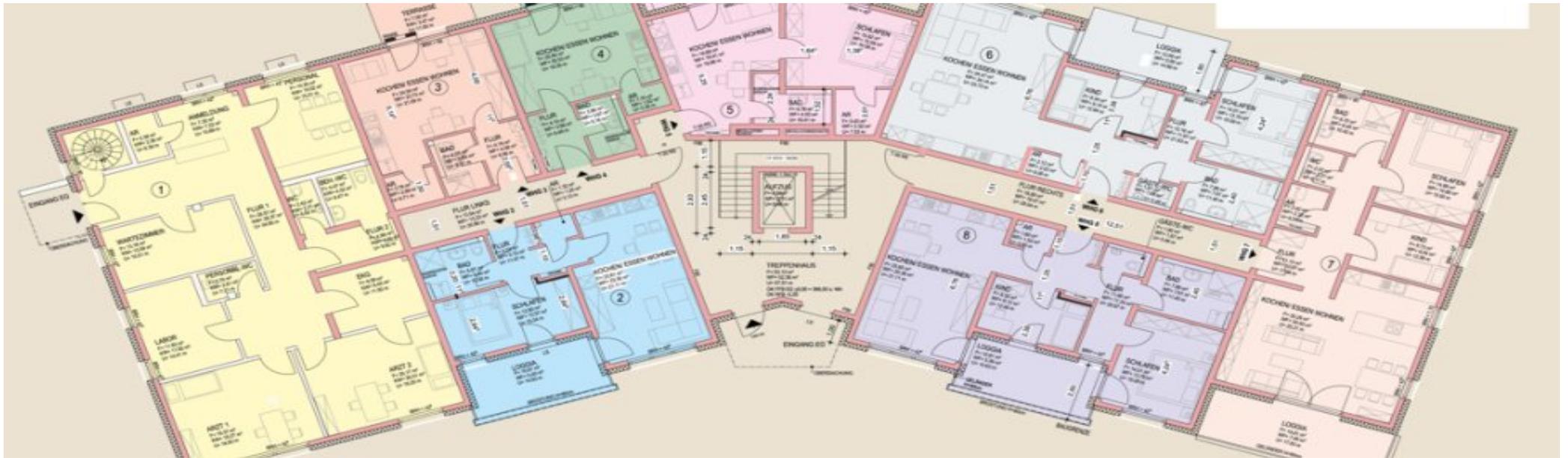
## Ausstattung

heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug

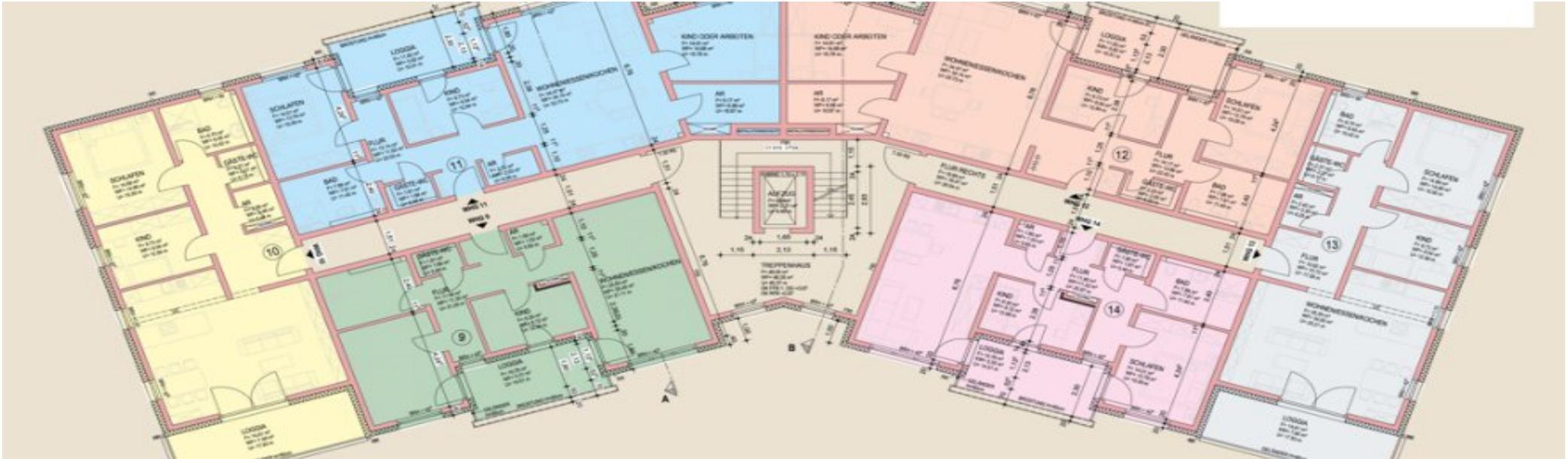


## Lage

Lagebeschreibung – Leben in Zerf: Ein Ort mit Charme und idealer Infrastruktur. Zerf, eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz, liegt malerisch im Herzen des Ruwertals. Als staatlich anerkannter Erholungsort bietet Zerf nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Mischung aus Natur und guter Erreichbarkeit. Was Zerf besonders auszeichnet, ist die herausragende Versorgungsdichte – eine der höchsten in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Von einem gut sortierten Lebensmittelgeschäft mit Metzgerei und Backshop über traditionelle Fachgeschäfte wie Optiker, Haushaltswaren, Bäckerei, und Metzgerei bis hin zu spezialisierten Dienstleistern wie Massagepraxis, KFZ-Werkstatt, Fahrschule, Fußpflege und Versicherungsagenturen. Darüber hinaus bietet Zerf eine große Auswahl an Handwerksbetrieben, Frisören und einem Blumengeschäft – all das in unmittelbarer Nähe.

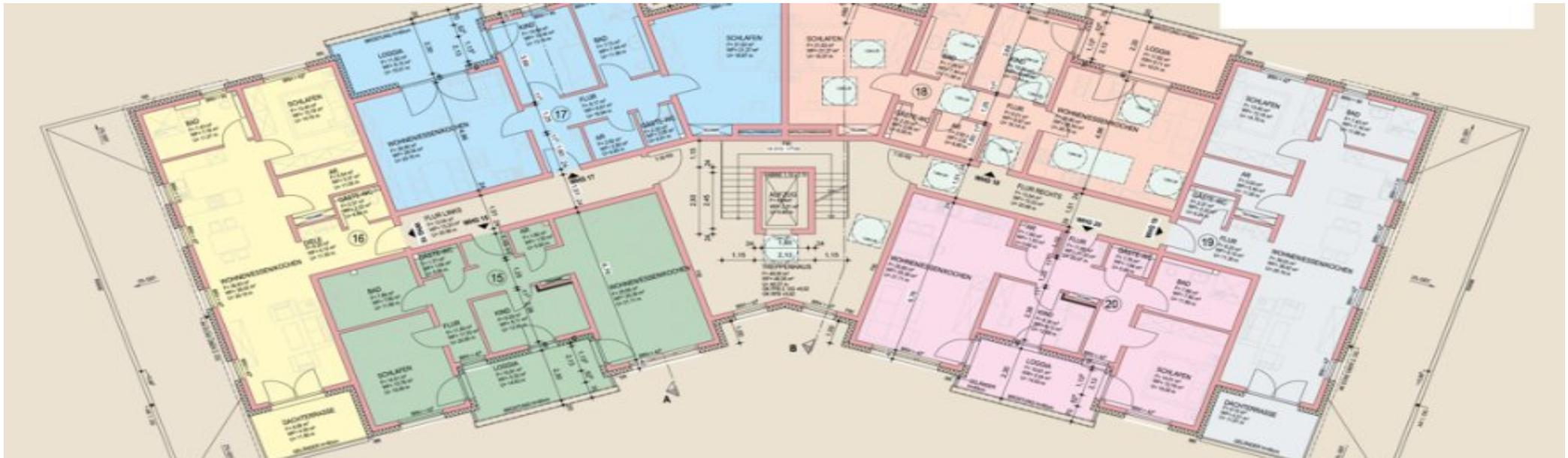


Auch die medizinische Versorgung ist in Zerf hervorragend, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind. Zerf kombiniert das Beste aus ländlichem Leben mit städtischem Komfort – ideal für alle, die ein harmonisches und praktisches Zuhause suchen. Die Stadt Trier ist nur 20 Min. entfernt..



## Ausstattung

Komplette Baubeschreibung und Grundrisse auf Anfrage.



## Sonstiges

Sie erwerben diese Wohnung für: 417.963,00 €  
 zuzüglich 5.000,- € für einen Stellplatz oder  
 zuzüglich 30.000,- € für einen Tiefgaragen-Parkplatz.

Provisionsfrei

Neugierig geworden? Gerne stehe ich Ihnen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name vorliegt und Sie uns eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift für weitere Kontaktaufnahme mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und ausschließlich für diese Anfrage verwendet..



Grundriss Penthousewohnungen

mit Hauptwasserzähler im Technikraum. Als Rohrleitung für Kalt- und Warmwasser wird Kunststoff Alu-Verdrohr mit allen notwendigen Formstücken verlegt. Isolierung erfolgt mit Schlauchisolierung.

Jede Wohnung erhält eine separate Kaltwasserleitung. Für jede Wohnung werden getrennte Mengenzähler eingebaut. Die Warm-Wasserversorgung in der Küche und im Bad erfolgt über Wärmetauscher.

Bodengleiche geflieste Duschausbildung in der Größe 90 x 90 cm in den Wohnungen 1-5 mit Bodenablauf. In den Wohnungen 6-20 erfolgt die Duschausbildung wie vor beschrieben jedoch bis zu einer Größe von 120 x 120 cm. In den Penthousewohnungen werden die beiden Duschen in den Hauptbädern auch als geflieste bodengleiche Duschen in der Größe bis zu ca. 120 x 140 cm mit Längslaufrinne hergestellt. Zusätzlich erfolgt bei den Wohnungen 21 und 22 noch der Einbau einer Badewanne.

Einhand -AP- Brausebatterie mit Brausegarnitur, Handbrause.

Tiefspül-WC im Bad und Gäste WC, wandhängend, Farbe weiß, mit Spülkasten und weißer Abdeckplatte, Toilettenstulz mit Deckel und Edelstahlcharnier.

schoss erhalten alle Wohnungen einen Waschmaschinenplatz in der Wohnung. Im UG werden alle Leitungen auf Putz verlegt. Der sonstige Wasserverbrauch im Untergeschoss (Heizung, Ausgussbecken, etc.) wird als Allgemeinwasser mit separatem Mengenzähler gemessen.

#### HEIZUNG

Luftwasserwärmepumpe als Splitanlage mit Aufstellung nach Plan. Im Heizungsraum erfolgt die Aufstellung und Montage der Pufferspeicher mit Elektroheizstab zwecks bivalenter Heizweise, Energie effiziente Pumpen. Fußbodenheizung in allen Räumen der einzelnen Wohnungen mit Einzelraumsteuerung. Jede Wohnung erhält eine Regelung mit Zeitschaltung und Temperaturregelung. Jedes Bad erhält zusätzlich einen Elektro-Badheizkörper der auch für die Handtuchtrocknung geeignet ist.

Die Verteilung erfolgt über eine Wärmeverteilstation in jeder Wohnung (AR oder Wandnische - siehe Zchg.) mit Wärmemengenzähler, Kaltwasserzähler, Wärmetauscher für Warmwasser und Fußbodenheizungsverteiler.

#### ELEKTRO

Die gesamte Elektroinstallation wird von einem vom

oder SML Rohre - je nach Erfordernis - gefasst und in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Alle Regenwasserleitungen werden in Kanalkunststoffleitungen gefasst und in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Um die Gebäude werden Drainageleitungen verlegt.

#### FUNDAMENTE

Beton für Fundamente und Bodenplatte nach Statik.

#### MAURERARBEITEN

Außenwände im Untergeschoss mit beidseitig geschalteten Stahlbetonwänden, Stärke 24-30 cm, Innenwände im UG aus Kalksandstein - Planelementen mit einer Stärke von 20-24 cm. Alles nach statischem Erfordernis. Sonstige Außenwände vom Erdgeschoss bis zum Penthouse 20 cm stark mit Kalksandstein - Planelementen. Tragende Innenwände mit Kalksandstein - Planelementen, Stärke 20-24 cm. Nicht tragende Innenwände in den Geschossen mit Porenbetonsteinen, Stärke 11,5 cm stark.

Kellertrennwände - Keller 1-21 als Holztrennwandsystem mit Türen, vorbereitet für Vorhängeschloss.

Dachflächen mit Kaltbitumen als Voranstrich und Dampfsperre aufschweißen. Gefälledämmung, Stärke nach Berechnung, zweilagig, aus Polystyrol-Hartschaumplatten, Dachflächenabdichtung mit 1,5 mm starken Kunststoff-Dachbahnen. Herstellung und Abdichten aller notwendigen Anschlüsse. Wärme gedämmte Wandanschlüsse in den notwendigen Stärken.

Lichtkuppel ca. 100x100 cm im Treppenhaus der Penthouseebene als Dachausstieg mit Eindichtung in die Dachhaut.

Es werden Kastenrinnen aus Zink 0,70, 6-tlg. bzw. 8-tlg. mit Traufblechen und Zinkabfallrohren angebracht an den Dachflächen und an den Balkonen, mit Anschluss an die Entwässerung im Erdreich.

Balkone erhalten eine Gefälledämmung, sowie eine Abdichtung mit Dachbahnen.

Baubeschreibung S.1

penleitung, 3 Steckdosen, 1 Telefondose mit Leitungen zum Hausanschlussraum (AR)

#### KOCHEN / ESSEN / WOHNEN

##### WOHNUNGEN 2, 3, 4 UND 5

1 Wechselschaltungen mit je 2 Schaltern und 1 Lampenleitung, 1 Ausschaltung mit 1 Schalter und 1 Lampenleitung (Küche), 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 15 Steckdosen, 1 Anschluss für TV mit Leitungen bis AR, 1 Rollladenschalter je Fenster/Tür, 1 Rollladenschalter mit Nothandkurbel an Tür zum Balkon/Terrasse

##### WOHNUNGEN 6, 7, UND 8, SOWIE ALLE WOHNUNGEN IM 1.OG UND 2.OG

Zusätzlich 1 Wechselschaltung mit je 2 Schaltern und 1 Lampenleitung

#### KIND (wo vorhanden)

Ausschaltung mit 1 Schalter und 1 Lampenleitung, 5 Steckdosen, 1 Anschluss für TV mit Leitungen bis AR, 1 Rollladenschalter je Fenster/Tür

#### SCHLAFEN

Installiert

#### SPRECH- UND KLINGELANLAGE

Haustür-Station für 21 Wohneinheiten mit Klingeltaster und wechselseitiger Sprechrichtung, Wandapparat in der jeweiligen Wohnung mit Türöffnerfunktion, zusätzliche Wohnungsklingel mit separaten Klingeltönen an der jeweiligen Wohnungseingangstüren

#### FLURE (zwischen den Wohnungen)

3 Deckenleuchten je Flur, über Bewegungsmelder

#### TREPPENHAUS

6 Deckenleuchten pro Geschoss, geschaltet über Bewegungsmelder. Im Haustürbereich eine Außenlampe mit Dämmerungsschalter oder über Zeitschaltuhr geschaltet.

#### KELLERBEREICH

Die Installation erfolgt hier überwiegend auf Putz. In den Kellerräumen 1-23 mit den dazugehörigen Fluren erfolgt die Beleuchtung mit Deckenleuchten mit Bewegungsmelder. Im Fahrrad- und Waschmaschinenraum, Toiletten- und Heizraum erfolgt die Beleuchtung

Alle Wände der Wohnungen und des Treppenhauses erhalten einen Gipsdünnputz. Alle Stahlbetondecken erhalten an den Elementstoßbereichen eine Spachtelung.

#### AUSSENPUTZ

Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz), Stärke nach besonderer Berechnung aus PS 15 / 035 mit Grund- und Oberputz als Scheibenputz 3 mm, Farbe weiß. Soweit Teilflächen farblich abgesetzt werden wird dies durch den Bauherrn festgelegt. Gleiches gilt auch hier für den Farbton.

#### FENSTER, LOGGIA- UND TERRASSENTÜREN (in den Wohnungen)

Kunststoffelemente, Farbe außen anthrazit grau, innen weiß, Wärmeschutzverglasung 3-fach mit einem Ug-Wert von 0,6. Sämtliche Fenster/Türen mit Einhandbeschlag - Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag oder bei zweiflügligen Fenstern oder Türen wird ein Stulpbeschlag eingebaut - ohne Mittelpfosten. Im Brüstungsbereich erfolgt eine Festverglasung. Alle Fenster/Türen in den Wohnungen erhalten Rollladenaufsatzelemente mit Rollladenpanzer und Motorantrieb. In jeder Wohnung wird zusätzlich bei einer Tür zum Balkon/Terrasse/

fläche weiß, Türblatt-Einlage: Röhrenspanplatte, eingebaut es BB-Türschloss und Edelstahlrückergarnitur.

#### ESTRICH

In allen Räumen der Wohnungen Wärme-Schalldämmung auf der Decke sowie 30 mm starke Trägerplatten

040 für die Fußbodenheizung, Profi-Floor-Fliesestrich als Heizestrich. Nutzestrich im gesamten Kellerbereich in allen Kellerräumen. In der Tiefgarage werden Betonverbundsteine auf Bitumenschweißbahnen verlegt.

#### FLIESEN

##### BAD UND GÄSTE WC

Wandfliesen 30 x 60 cm, Qualitätsklasse bis 25,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., alles nach Mustervorlage.

Bodenfliesen 30 x 60 cm, Qualitätsklasse wie vor, alles nach Mustervorlage. Sonstige Fliesen 60 x 60 cm bzw. 120 x 120 cm gegen Aufpreis möglich, nach besonderer Bemusterung.

##### TREPPEN UND PODESTE

Fliesenbelag auf Treppen- und Stufen sowie im Podest

#### BRIEFKASTEN

Briefkastenanlage für 22 Wohneinheiten aus verzinktem Stahl mit Pulverbeschichtung. Zu jedem Briefkasten gehören 2 Schlüssel.

#### MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Raufasertapete weiß gestrichen an Decken und Wände in Wohn- und Schlafräumen, Kind, Küchen, Flure, Decken der Bäder (Wände gefliest) Treppenhausewände mit Glasfasergewebetapete, mittlere Struktur mit Anstrich weiß. Im Kellergeschoss erhalten die Kellerräume, Fahrradraum, Waschmaschinen- und Heizungs/Technikraum im Bereich der Decken und Wände einen weißen Dispersionsanstrich.

#### BODENBELAGSARBEITEN

In den Wohn- und Schlafräumen wird Design Belag nach Mustervorlage verlegt. Im Flur und AR sowie in der Küche im Einbaubereich der Küchenmöbel und hier im direkten Anschluss daran in einer Breite von ca. 1,20 m werden Fliesen verlegt. Qualitätsklasse wie bei Fliesen benannt, nach Mustervorlage. Sonstige Beläge auf Anfrage gegen Aufpreis möglich.

der Bauleistung jedoch nicht mindern. Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung zu wahren, bleibt die äußere Formgebung Materialauswahl usw. dem Architekten bzw. dem Bauherrn vorbehalten. Maßliche Differenzen der Innenräume gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

**„ODER“-POSITIONEN** werden vom Bauherrn entschieden. Alle Abweichungen und Gegenstände, die in der Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers. Sie müssen von diesem zusätzlich bezahlt werden. Bei massiven Bauteilen wie Betonkonstruktionen, Mauerwerksteilen, Gipskartonplattenkonstruktionen und zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen lassen sich Rissbildungen nicht ausschließen, ohne dass dies Auswirkung auf die Standsicherheit des Gebäudes hat. Solche Rissbildungen, die insbesondere auch an Rauputzflächen auftreten können, sowie ein teilweises Verdrehen von massiven Holzelementen, unterliegen nicht den Gewährleistungen und rechtfertigen keine Wertminderung.

Seite 4



Querschnitt

Seite 5



Lageplan

Wohnung 6	88,21 m <sup>2</sup>	348.217,00 €
Wohnung 7	88,50 m <sup>2</sup>	345.150,00 €
Wohnung 8	74,50 m <sup>2</sup>	290.550,00 €
<b>1. OBERGESCHOSS</b>		
Wohnung 9	74,54 m <sup>2</sup>	290.706,00 €
Wohnung 10	88,91 m <sup>2</sup>	346.749,00 €
Wohnung 11	107,17 m <sup>2</sup>	417.963,00 €
Wohnung 12	107,27 m <sup>2</sup>	418.353,00 €
Wohnung 13	88,43 m <sup>2</sup>	344.877,00 €
Wohnung 14	74,49 m <sup>2</sup>	290.511,00 €
<b>2. OBERGESCHOSS</b>		
Wohnung 15	74,42 m <sup>2</sup>	290.237,00 €
Wohnung 16	76,45 m <sup>2</sup>	298.155,00 €
Wohnung 17	85,33 m <sup>2</sup>	332.787,00 €
Wohnung 18	85,36 m <sup>2</sup>	332.904,00 €
Wohnung 19	76,73 m <sup>2</sup>	299.247,00 €
Wohnung 20	74,44 m <sup>2</sup>	290.316,00 €
<b>PENTHOUSE</b>		

Preisliste



Beispielbilder

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

06872-408 92 99  
[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)  
[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)