

**TRAUMwohnung direkt an der Mosel -  
hochwassersicher - KRÖV - so etwas  
findet sich selten!**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



**Objekt-Nr. BK00269**

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:

Heiko Kennel

Telefon: 06501 9182907

Mobil: 0179 6981279

54536 Kröv

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 22.08.2022
- gültig bis: 22.08.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 122 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1978

-----

Diese im Jahr 1978 erbaute und im Jahr 2023 zuletzt modernisierte Dachgeschosswohnung befindet sich in Kröv, unmittelbar an der Mosel. Mit einer Wohnfläche von 62m<sup>2</sup> und zusätzlichen Anteilen am Gemeinschaftseigentum der 64m<sup>2</sup> Kellerfläche bietet die Immobilie vielfältig nutzbare Flächen.

Das Gesamthaus besteht aus drei Eigentumswohnungen. Eine davon ist als Gaststätte eingerichtet und kann entsprechend genutzt werden. Die anderen beiden Einheiten umfassen eine Wohnung für den Investor oder Gastwirt sowie eine Mietwohnung. Das Haus bietet insgesamt rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Keller und ist zum Preis von 380.000 € erhältlich, wobei die 3 Einheiten eigenständige Eigentumswohnungen sind.

Im Jahr 2023 wurden der Balkon, die Böden und die Geländer erneuert. Die Renovierung des Duschbads im Dachgeschoss erfolgte 2021, und das Obergeschoss wurde 2022 modernisiert. Die Wohnflächen verteilen sich auf etwa 65m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, 66 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und 62m<sup>2</sup> im Dachgeschoss.

Da sich die Immobilie an der Mosel befindet, besteht für das Kellergeschoss eine gewisse Hochwassergefahr. Die Dachgeschosswohnung ist von diesem Risiko jedoch nicht betroffen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Geradeaus liegt der offene Koch- und Essbereich. auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einer seniorengerechten Badewanne, WC und Waschbecken. Gegenüber liegt ein praktischer Abstellraum für Haushaltsgegenstände. Folgt man dem Flur weiter, findet sich auf der rechten Seite das Schlafzimmer, das über einen Zugang zum Balkon verfügt, von dem aus man einen herrlichen Blick auf die Mosel genießen kann. Auf der linken Seite des Flurs, befindet sich das Wohnzimmer, welches ebenfalls einen Zugang zum Balkon bietet. Der Balkon ist nach Südosten ausgerichtet.

## Ausstattung

Der Keller der Immobilie umfasst zwei Räume: einen großzügigen Lagerraum und einen kleineren Lagerraum.

Es stehen Ihnen in der Nähe (1 Minute Fußweg) Parkplätze zur Verfügung.

Ein Haus mit viel Raum und viel Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das Gebäude, in dem sich Ihr neues Zuhause befindet, wurde in Massivbauweise errichtet und umfasst einen Keller sowie das Dachgeschoss. Der touristisch sehr bekannte Weinort Kröv macht das Haus insgesamt mit einer Gaststätte und 2 Wohneinheiten zu einem sehr interessanten Investment.

Die Umnutzung der Gaststätte zur Wohnung ist ausdrücklich genehmigt. Ebenso die Nutzung der Wohneinheiten als Ferienwohnungen.

Ein Garten gehört ebenfalls zur Immobilie und steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichten Fliesen-, Vinyl Boden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Die Holzfenster verfügen über Doppel Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind aus Kunststoff gefertigt. Darüber hinaus haben die Fenster innenliegende Sprossen.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT-TV.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von DSL 50.000.

Dachgeschosswohnung:

DG:

- Eingangsbereich
- Koch-, Esszimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

KG:

- Lagerräume

Außen:

- Balkon
- Mitbenutzung des Gartens

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis liegt vor und ist gültig

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Kamin

**Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Lage

Kröv liegt an der Mosel zwischen der Stadt Traben-Trarbach und Kinheim. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort und dem deutlich kleineren Ortsteil Kövenig, der östlich von Kröv liegt und durch den Höhenrücken des Mont Royal von ihr getrennt wird.

Der Weinbau ist ein bedeutender Wirtschaftszweig Krövs. Die Rebstöcke werden in den Ortsteilen Kröv und Kövenig auf etwa 350 Hektar zum Teil im Steilhang bewirtschaftet. Hier wird ganz überwiegend Riesling angebaut; in den flacheren Lagen werden außerdem Müller-Thurgau, Kerner und Dornfelder produziert.

Die Weinberge Krövs gehören zur Großlage Kröver Nacktarsch.

In Kröv gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule.

Durch den Ort führt die Bundesstraße 53. Im Ortsteil Kövenig befindet sich ein Haltepunkt an der Moselwein-Bahn (Strecke Traben-Trarbach-Bullay).

Ihr neues Zuhause befindet sich in herrlicher Lage direkt an der Mosel mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



1a Mosel vom DG aus

# Exposé - Galerie



2 Balkon



3 Balkon

# Exposé - Galerie



4 Blick zum Balkon OG und Terr



6 Innentreppe zum DG



# Exposé - Galerie



7 Flur im DG



8 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



8a Schlafzimmer



10 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



10a Wohnzimmer



10b Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

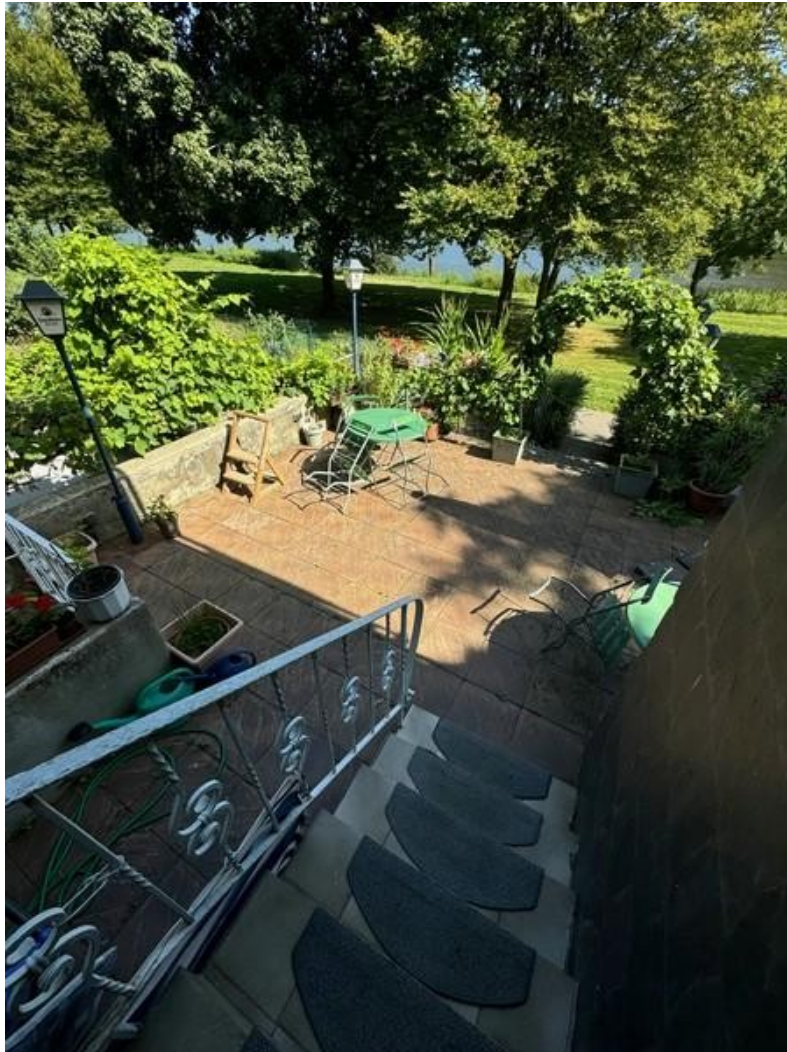


11 Bad



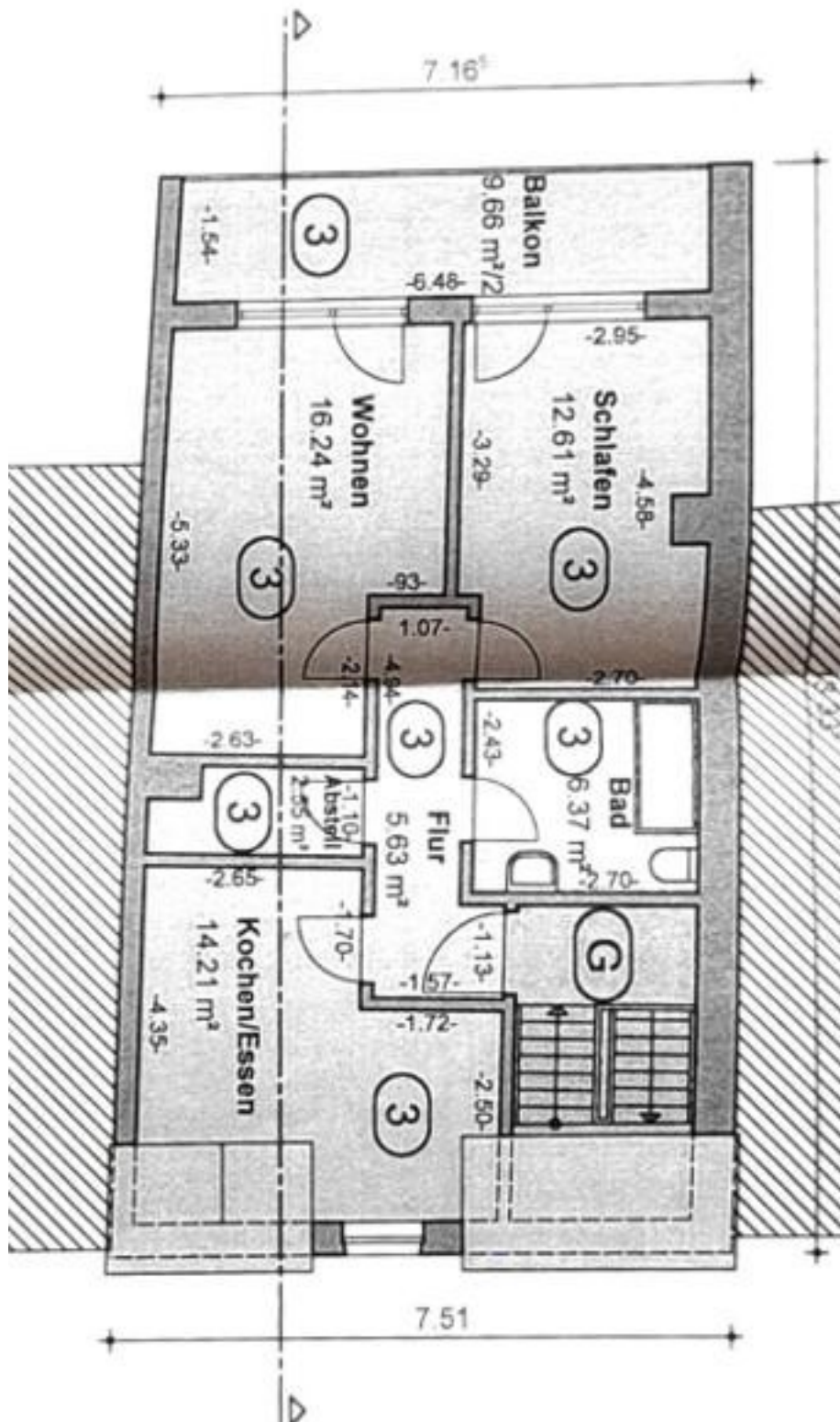
13 Bad

# Exposé - Galerie



15 Außen Sicht zur Mosel

# Exposé - Grundrisse



Grundriss