

**MFH - 3 ETW incl. Gaststätte - TRAUM
direkt der Mosel - hochwassersicher -
KRÖV - RARITÄT!**



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



Objekt-Nr. BK00272

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

54536 Kröv
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	172,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 23.08.2022
- gültig bis: 23.08.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 122,9 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1978

Dieses im Jahr 1978 erbaute und zuletzt 2023 modernisierte Reihenmittelhaus mit Satteldach befindet sich in Kröv, unmittelbar an der Mosel. Der Traum an der Mosel hat eine Wohnfläche von 200 m² und steht auf einem 172 m² großen Grundstück. Die Haustechnik wurde 2021 modernisiert.

Das Anwesen stellt eine attraktive Kapitalanlage dar und bietet viel versprechende Renditemöglichkeiten. Das Gebäude besteht aus drei Eigentumswohnungen, deren Nutzung im EG im Grundbuch wahlweise als Gaststätte oder Ferienwohnung oder Dauerwohnung möglich ist und die Nutzung der beiden ETW im OG und DG ebenfalls wahlweise als Ferienwohnung oder als Dauerwohnung möglich ist. Das Haus ist hochwassersicher.

Das Dachgeschoss ist teilweise möbliert. Renovierungen wurden im Jahr 2023 am Balkon und den Böden durchgeführt. Im Obergeschoss fanden Renovierungen im Jahr 2022 statt, während das Dachgeschoss im Jahr 2021 renoviert wurde. Außerdem wurde 2023 ein neues Geländer installiert und die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert.

Die Wohnfläche der einzelnen Etagen sind wie folgt verteilt: das Erdgeschoss hat eine Fläche von 65 m², das Obergeschoss fast 66 m², das Dachgeschoss bietet 63 m² und der Keller hat ebenfalls eine Fläche von 65 m².

Beim Betreten des Hauses treten Sie in einen Flur, von dem eine Treppe ins Obergeschoss führt. Auf der linken Seite öffnet sich der großzügige Gastraum der ehemaligen Gaststätte, die jederzeit wieder eröffnet werden kann. Hinten links befindet sich die Gastronomieküche. Geradeaus gelangen Sie in einen kleineren Flur, in dem auf der linken Seite die Toilettenanlage und auf der rechten Seite das Öllager untergebracht sind. Am Ende des Flurs erreichen Sie eine Terrasse, von der eine Treppe in den Garten führt, wo sie einen herrlichen Blick auf die Mosel genießen können.

Ausstattung

Die beiden oberen Wohnungen im Dachgeschoss und im Obergeschoss haben einen identischen Grundriss. Der einzige Unterschied besteht darin, dass der Balkon im Obergeschoss deutlich größer ist als im Dachgeschoss. Beim Betreten einer dieser Wohnungen 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.

Der Keller der Immobilie umfasst mehrere Räume darunter großzügige Lagerräume.

Es stehen Ihnen in 50 m Entfernung etliche 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!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise, bestehend aus Keller, Erd-, Ober-, und Dachgeschoß, befindet sich in einem gemischten Gebiet im Landkreis Bernkastel-Wittlich.

Ein Garten hinter dem Haus ist ebenfalls Teil des Anwesens.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichten Fliesen-, Laminat 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 VDSL 50.000.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, 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

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

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

EG:

- Eingangsbereich
- Gastraum
- Gastronomieküche
- WC
- Öllager

OG:

- Koch-, Esszimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Wohn-,Schlafzimmer

DG:

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

Außen:

- 2 Balkon
- Garten
- Terrasse

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis liegt vor und ist gültig

Ihre neue Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Lage von Kröv direkt an der Mosel, wenige Meter vom Uferweg entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

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, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



1a DG Mosel vom DG aus

Exposé - Galerie



2 DG Balkon

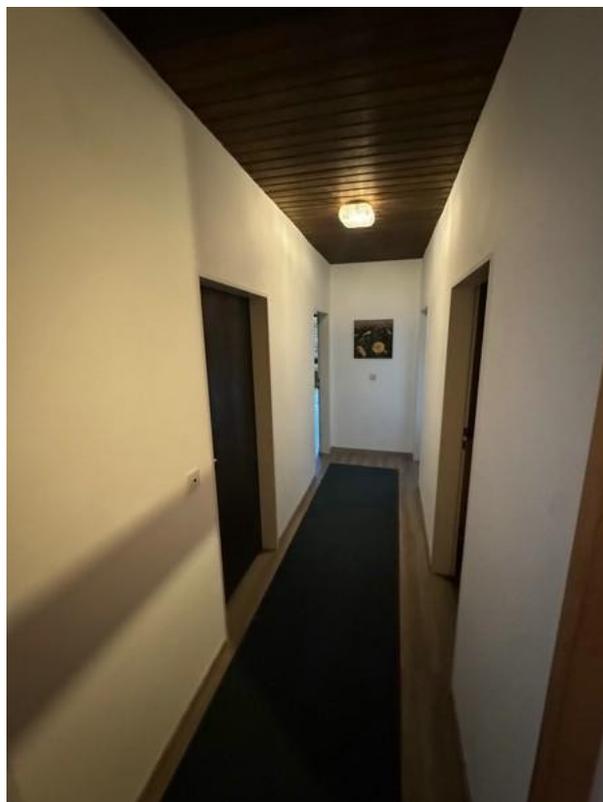


3 DG Balkon

Exposé - Galerie



6 DG Innentreppe zum DG



7 DG Flur im DG

Exposé - Galerie



8 DG Schlafzimmer



8a DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



9 DG Wohnzimmer



10 DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



10a DG Wohnzimmer



10b DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



11 DG Bad



12 DG Bad

Exposé - Galerie



13 DG Bad



14 DG Abstellraum DG

Exposé - Galerie



15 DG Außen Sicht zur Mosel



16 DG Außen Sicht zur Mosel un

Exposé - Galerie



17 DG Rückansicht



18 DG Garten und Sicht zur Mos

Exposé - Galerie

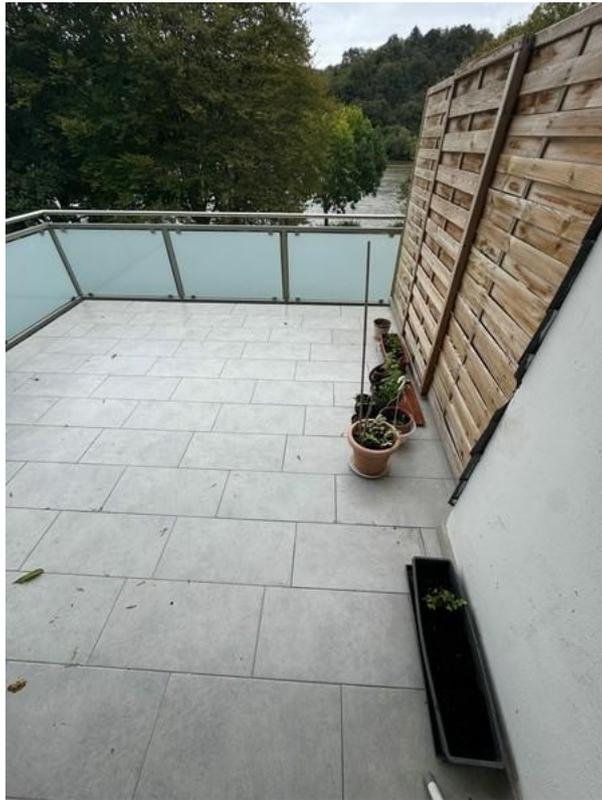


19 OG großer Balkon



20 OG großer Balkon

Exposé - Galerie



21 OG großer Balkon



22 OG Küche

Exposé - Galerie



23 OG Küche



24 OG Eßzimmer

Exposé - Galerie



25 OG Blick über Flur ins Trep



26 OG Flur

Exposé - Galerie



27 OG Abstellraum



28 OG Bad

Exposé - Galerie



29 OG DU-WC



30 OG Schlaf-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



31 OG Schlaf-Wohnzimmer Balkon



32 OG Schlaf-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



33 EG-Gaststätte



34 EG-Gaststätte

Exposé - Galerie



35 EG-Gaststätte



36 EG Gaststätte Küche

Exposé - Galerie

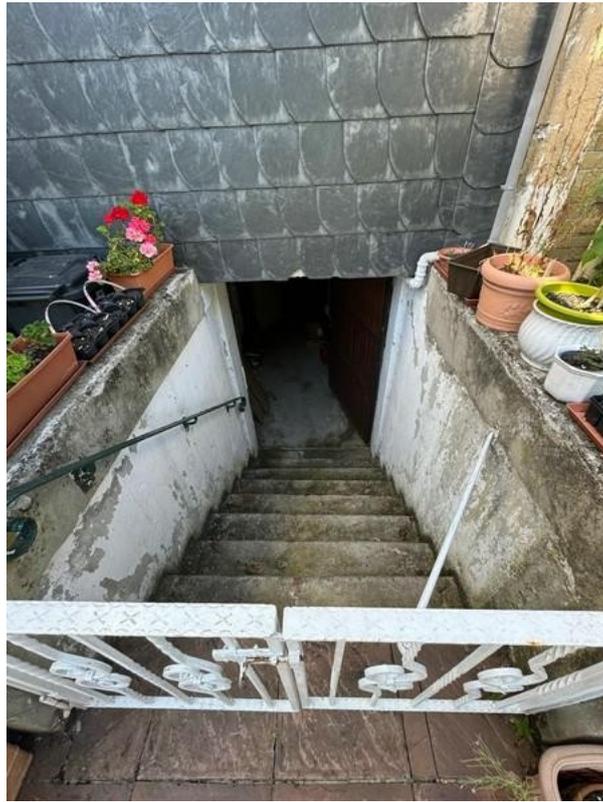


37 EG-Gaststätte Toilettenanla



38 EG Gaststätte HWR

Exposé - Galerie



39 Kellerzugang



40 Kellervorraum

Exposé - Galerie



41 Kellerlager



42 Kellerräume

Exposé - Galerie



43 Kellerraum



44 Kellerraum

Exposé - Galerie



45 Kellerraum



46 Treppenhaus

Exposé - Galerie



47 Treppenhaus OG - DG