

Mehrfamilienhaus in Langsur

**Langsur - Mehrfamilienhaus saniert mit
3 Wohneinheiten und Moselblick,
Grenze Lux.**



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

VERKAUF



von Schlapp Immobilien

VERKAUF

Objekt-Nr. **HR000133**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:

Heide Rach

Telefon: 06587 992777

Mobil: 0173 1890509

54308 Langsur

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.187,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	304,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 24.02.2018
- gültig bis: 24.02.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 124,4 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1900

Dieses im Jahr 1900 in massiver Bauweise erbaute Mehrfamilienhaus besteht aus 2 zusammenhängenden Hausteilen mit zwei Hausnummern. Es wurde im Jahr 2014 saniert und umfasst 3 Wohneinheiten, die zur Zeit vermietet sind. Das Objekt liegt nur 250 Meter von der luxemburgischen Grenze entfernt. Das 304 Quadratmeter Wohnfläche umfassende Mehrfamilienhaus wurde auf einem 1187 Quadratmeter großen Baugrundstück erbaut und bietet 14 Zimmer. Die Wohneinheiten teilen sich auf folgende Wohnflächengrößen auf: Dachgeschosswohnung 130 Quadratmeter, Erdgeschosswohnung 84 Quadratmeter, Obergeschosswohnung 90 Quadratmeter. Beheizt wird das Haus mit einer Öl Zentralheizung, die im Jahr 2015 komplett erneuert wurde. Alle Wohneinheiten wurden innerhalb der letzten 10 Jahre umfangreich saniert und modernisiert. Die Fassade des Hauses wurde 2024 inklusiv neuer Armierung saniert. Zum Mehrfamilienhaus gehören 8 Stellplätze und eine in massiver bauweise errichtete Doppelgarage, die sich gerade in der Fertigstellung befindet. Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich ein kleiner Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mieter. Das Haus hat eine sehr gute Anbindung an die ÖPNV der deutschen wie der luxemburger Verkehrsnetze. Die Autobahn liegt nur etwa 3 km entfernt und der Flughafen Luxemburg ist lediglich 25 km entfernt. Der Moselradweg ist unmittelbar in der Nähe des Hauses.

Ausstattung

Dieses voll unterkellerte Mehrfamilienhaus bietet 3 Wohneinheiten mit jeweils einem eigenen Eingang, die zur Zeit vermietet sind. Alle Wohnungen haben einen schönen Blick zur Mosel. Das Objekt bietet insgesamt 304 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 1187 Quadratmeter großen Baugrundstück. Die Wohnungen wurden innerhalb der letzten 10 Jahre umfangreich saniert und modernisiert. Die Bäder der Wohnungen wurden erneuert und modern gestaltet. Der Bodenbelag des Objektes besteht aus Fliesen, Marmor, Holzdielen und Laminat. Hier ist kein Sanierungsstau vorhanden. Eine Doppelgarage wird zur Zeit in massiver Bauweise fertiggestellt. Zusätzlich befinden sich am Haus 8 Stellplätze. Die Fassade des Hauses wurde 2024 inklusive der Armierung saniert. Die Öl-Zentralheizung wurde im Jahr 2015 komplett erneuert. Durch die nur 250 Meter Entfernung zur Luxemburgischen Grenze und einer sehr guten Anbindung an die ÖPNV auf Deutscher wie auf Luxemburger Seite ist dieses Mehrfamilienhaus zentral gelegen. Der Flughafen Luxemburg befindet sich in nur 25 km

Entfernung. Trier ist lediglich etwa 10 km entfernt. Hier finden sich Universität, Schulen und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. In Wasserbillig auf luxemburger Seite findet man ebenso Einkaufsmöglichkeiten und beste Einkaufsmöglichkeiten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

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:

Heide Rach

Tel.: 06587-992777

Mobil: 0173-1890509

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>

Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich unmittelbar an der Grenze zu Luxemburg. Langsur ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg mit ca. 1900 Einwohnern. Die Gemeinde liegt an der Sauer, dem Grenzfluss zum Großherzogtum Luxemburg, wenige hundert Meter von deren Einmündung in die Mosel bei Wasserbillig. Die Gemeinde gliedert sich in vier Ortsbezirke auf. Grewenich, Langsur, Mesenich und Metzdorf. Die erste urkundliche Erwähnung Langsurs findet sich im Jahr 978, als Erzbischof Egbert von Trier die Gemarkung Langsur der Kirche des heiligen Maternus in Trier schenkte. Die Grenzlage zu Luxemburg besteht seit dem Wiener Kongress 1815, in dessen Folge die Sauer als Grenzfluss bestimmt wurde. Nach dem Ersten Weltkrieg gehörte das gesamte Gebiet zum französischen Teil der Alliierten Rheinlandbesetzung. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Langsur innerhalb der französischen Besatzungszone Teil des damals neu gebildeten Landes Rheinland-Pfalz. Am 16.

März 1974 wurden die bis dahin selbstständigen Gemeinden Grewenich, Mesenich und Metzdorf nach Langsur eingemeindet. Die Wirtschaft des Ortes ist durch Weinbau, Landwirtschaft, Handwerksbetriebe und Tourismus bestimmt. Weitere Erwerbsquellen finden sich auch im nahe gelegenen Trier und jenseits der Grenze in Luxemburg mit seinen Banken und europäischen Institutionen.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

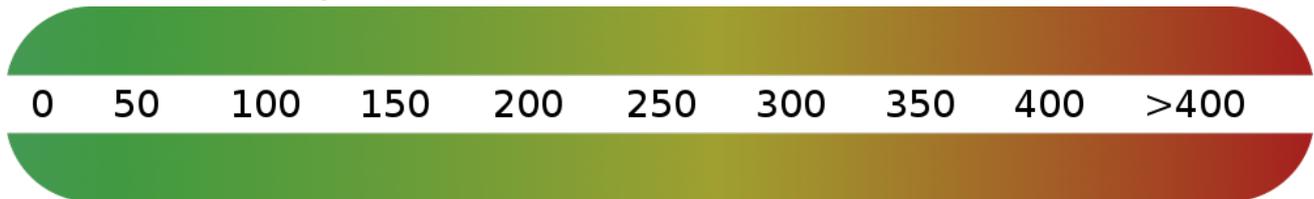
Courtage

4,76% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

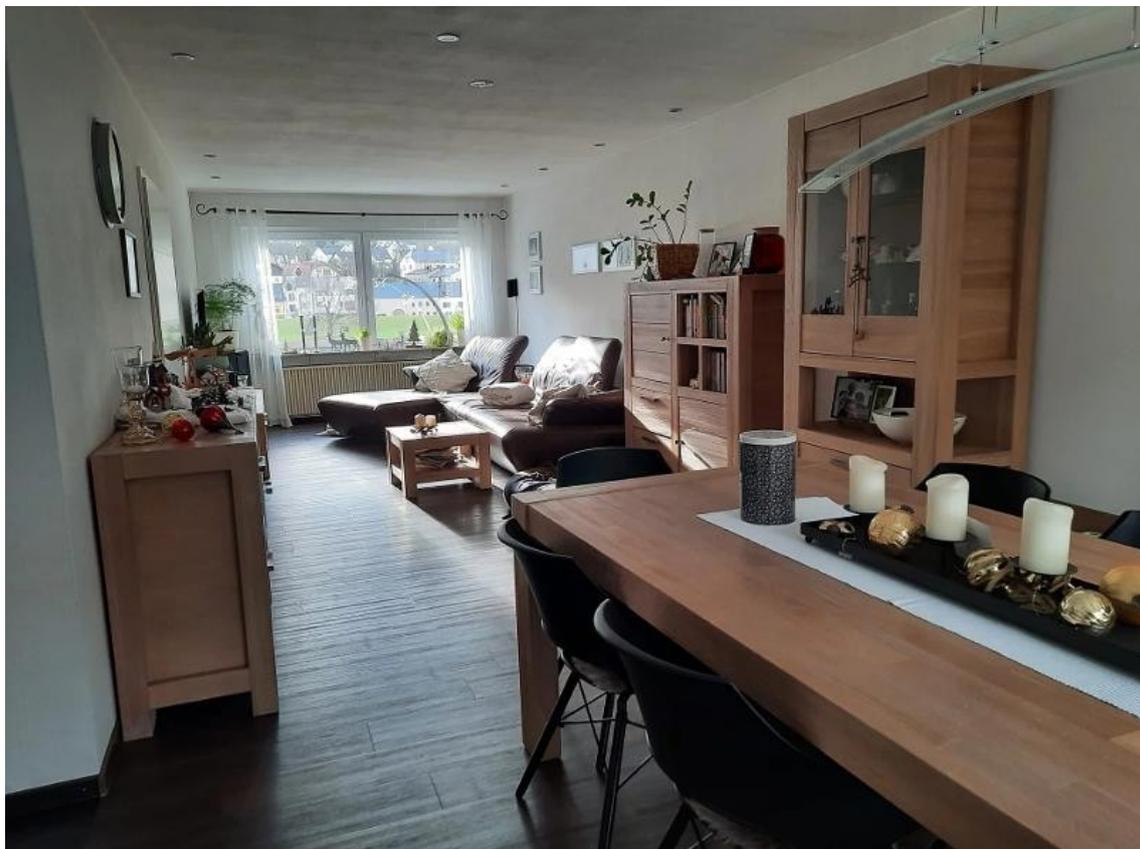
Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1-B

Exposé - Galerie



Badzimmer EG-A



Badezimmer 1-B

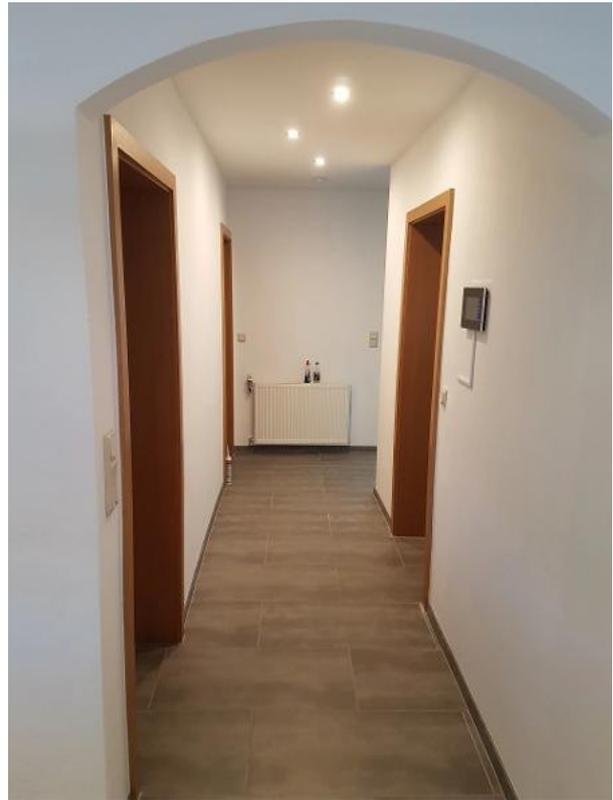


Wohnzimmer 2-B

Exposé - Galerie



Badezimmer 2-B



Flur 1.OG-A

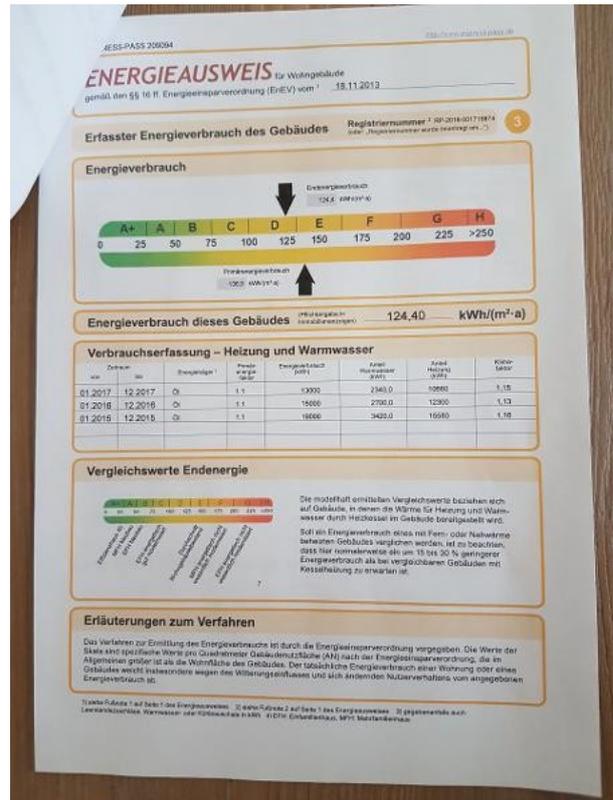


Zimmer EG-A

Exposé - Galerie



Flur 2.OG-B



Energieausweis



Zimmer 1-EG-A

Exposé - Galerie



Schlafzimmer B



Wohnzimmer 1.OG-A

Exposé - Galerie



Küche 1.OG-A



Zimmer 1OG-A

Exposé - Galerie

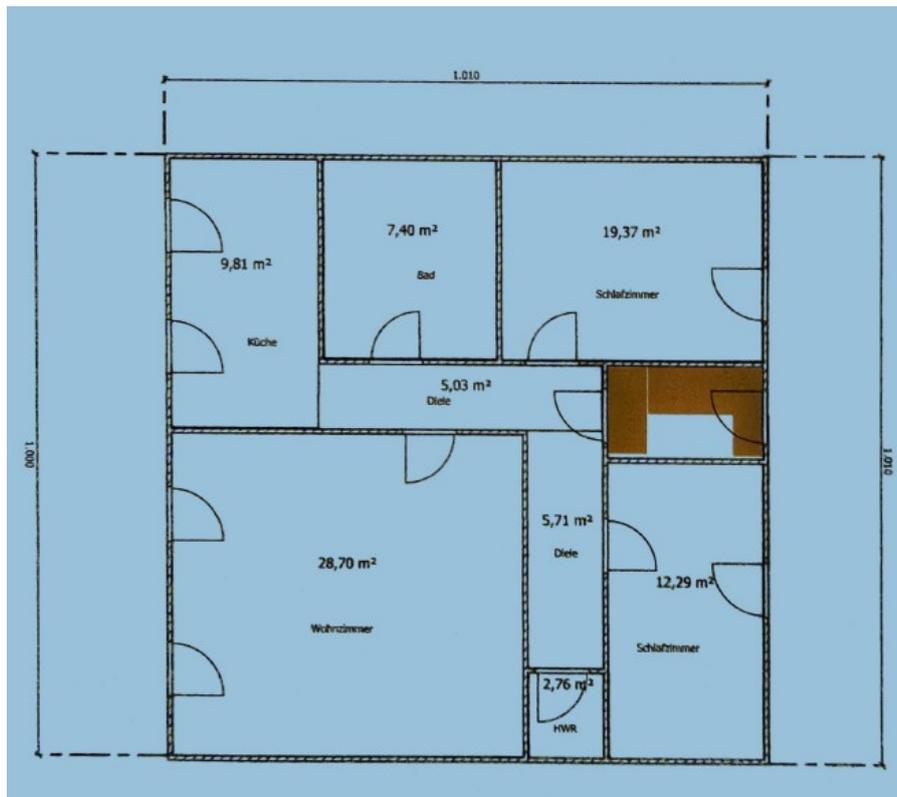


Garten 6



Garten 4

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG