

Mehrfamilienhaus in Kordel

**Kordel a.d.Kyll - MFH in
hochwasserfreier, zentraler Lage - als
Anlageobj. oder Mehrgenerationenhaus**



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. HS000380

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Gudrun Steffes
Telefon: 06501 6069607
Mobil: 0177 2192166

54306 Kordel
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1965	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	197,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 04.03.2019
- gültig bis: 04.03.2029
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 214 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1965

Sie suchen ein Anlageobjekt oder ein Mehrgenerationenhaus ? Dann könnte dieses zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus in Kordel Ihr Interesse finden.

Es bietet 3 abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 195 qm Wohnfläche auf einem 360qm großen Grundstück mit Garten.

Das 1964 in Massivbauweise errichtete Gebäude steht in einer ruhigen Anliegerstraße unweit des Dorfkentrums, so dass Sie fußläufig alle Einrichtungen der Gemeinde in wenigen Minuten erreichen können.

Zum Eingang des Gebäudes gelangen Sie über eine Außentreppe, die von der Straße über einen kleinen Vorgarten zur Haustür führt.

Von dort führt der Hausflur zur Erdgeschoss Wohnung und zum Treppenhaus in die oberen Etagen, sowie zum rückwertigen Garten.

Alle drei Wohneinheiten verfügen über den gleichen Grundriss und ähnlich große Wohnflächen.

Zunächst betreten Sie eine großzügig dimensionierte Diele mit Platz für die Garderobe, von der Sie linker Hand (zur Vorderseite des Hauses) das Schlafzimmer und nebenan das geräumige Wohnzimmer erreichen. Rechter Hand (zur Rückseite) folgen dann die Wohnküche und abschließend das Badezimmer.

Wohnung 1 bietet rd. 61 qm, Wohnung 2 (1.OG) rd. 70 qm und Wohnung 3 (DG)rd. 66 qm.

s. nachfolgende Skizzen.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, verfügt aber auf der Rückseite über einen kleinen separaten Gewölbekeller, in dem 2018 die neue Heizung incl. der Vorrattanks untergebracht wurde.

Darüber wurde eine größere Terrasse angelegt, von der Sie auch den schönen Garten erreichen. Er erstreckt sich über die Breite des Hauses und reicht ca. 100 mtr. weit in die Landschaft.

Im Haus ist derzeit nur eine Wohnung vermietet, eine zweite wird vom Eigentümer genutzt, die dritte Wohnung steht leer.

Bei Umrechnung der derzeit erzielten Miete auf alle Wohnungen, ist - eine Vollvermietung vorausgesetzt - eine Jahreskaltmiete von insgesamt ca. 20.000,- € zu generieren.

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht bei der Elektro- und Wasserinstallation sowie der Heizungstechnik den heutigen Erfordernissen.

Das gilt auch für TV und Internet mit VDSL und SAT Anschluss.

Baulich gibt es Modernisierungsbedarf im Hinblick auf die Dämmung der Fassaden und des Daches.

Der Dachstuhl, sowie die Eindeckung mit Ziegeln wurden vor einigen Jahren erneuert, allerdings wurde das Dach nicht gedämmt. Das gilt auch für die Fassaden auf der Rück- und Vorderseite.

Die Fassaden sind selbstverständlich verputzt bzw. z.T. verklankert, die beiden Giebel sind angebaut.

Die Fenster sind aus Kunststoff bzw. aus Holz, doppelt verglast und durch Rollläden geschützt.

Die Böden in den Wohnräumen sind gefliest und/oder mit Laminat ausgelegt, die Bäder mit einer Dusche, Toilette und Handwaschbecken sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet.

Auch die Waschmaschine hat hier ihren Platz.

Die Innenwände der Räume sind einfach tapeziert und/ oder gestrichen, die Decken z.T. holzvertäfelt.

Beheizt wird das Gebäude durch eine moderne Öl-Zentralheizung - Baujahr 2018.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen freien Kaminzug, über den der Betrieb eines Kaminofens in jeder Wohnung möglich wäre.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

EG: Hausflur, Treppenhaus

Wohnung 1

Diele, 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche

Außenbereich EG:

Innenhof, Gewölbekeller, Garten, Vorgarten

1.OG

Wohnung 2

Diele, 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche

2. OG/DG

Wohnung 3

Diele, 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche

Trockenboden/Speicher

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, 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:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

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

Kordel an der Kyll - das ist der Standort dieses 3 Parteien Wohnhauses.

Die Gemeinde Kordel liegt am unteren Ende der Kyll, einem kleinen Nebenfluss der Mosel und nur wenige Kilometer vom Oberzentrum der Region -Trier- entfernt.

Der Ort gehört zur VG Trier-Land im Landkreis Trier-Saarburg und bietet rd. 2.200 Menschen eine Heimat.

Der staatl. anerkannte Erholungsort Kordel hat sich in den vergangenen Jahren -nicht zuletzt durch den Tourismus - recht gut entwickelt. Aufgrund seiner Lage

inmitten der schönen Landschaft der Südeifel mit ihren Wäldern und der guten Verkehrsanbindung, erfreut sich Kordel zunehmender Gästezahlen.

Dazu tragen einige Sehenswürdigkeiten wie z.B. die Burg Ramstein, der Kyllradweg oder die Wanderstrecke "Eifelsteig", sowie div. gastronomische Betriebe ihren Teil bei.

Auch die Grundversorgung mit den Produkten des täglichen Bedarfs ist gewährleistet.

Hierfür sorgen eine Metzgerei und Bäckerei, ein Supermarkt, 2 Bank- und eine Postfiliale, sowie diverse Dienstleister, Handwerks- und Gewerbebetriebe. Für die größeren Einkäufe empfiehlt es sich dann allerdings ins nahe Trier oder Bitburg zu fahren.

Eine gute medizinische Grundversorgung wird durch Heilpraktiker, einen Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt und eine Apotheke ebenfalls sichergestellt.

Die örtliche Grundschule und die KiTa für die Kleinen, sowie eine Volkshochschule für die Großen, sorgen für die Bildung und div. Ortsvereine

bieten Kontakt und Unterhaltung rund ums Jahr.

Hinzu kommen div. Freizeiteinrichtungen wie z.B. das Kylltal Freibad, Tennisplätze u.v.m.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet; mit dem Auto erreichen Sie Trier oder Bitburg über die B422 bzw. B51 in ca. 20 Minuten, bis zum

Flughafen Luxemburg benötigen Sie 30 Minuten. Der ÖPNV mit Bus und Bahn fährt vom Bahnhof Kordel aus nach Trier oder Köln.

Herzlich willkommen in Kordel - zwischen Eifel und Mosel

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

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

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. 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	214,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



JTB4 Ansicht vom Garten-Rückse

Exposé - Galerie



JTB5 Rückseite



JTB6 Garten

Exposé - Galerie



JTB7 Terrasse u. Garten



JTB8 Garten

Exposé - Galerie



JTB9 Whg.1 DG Wohnzimmer



JTB10 Whg.1 Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



JTB11 Whg.1 Küche DG



JTB13 Whg. 1 Badezimmer OG

Exposé - Galerie



JTB14 Whg. 1 Schlafzimmer OG



JTB15 Dachboden

Exposé - Galerie

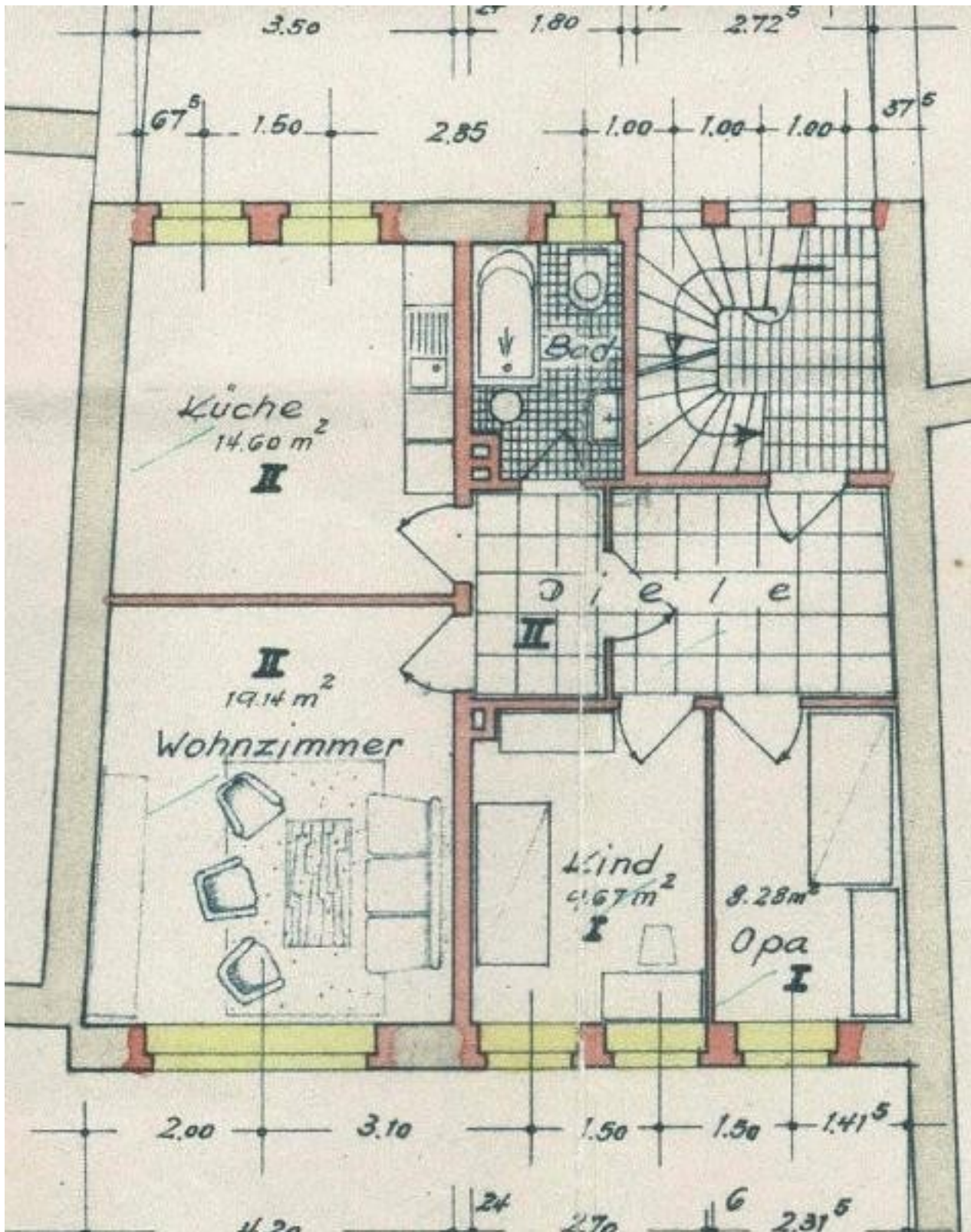


JTB16 Heizungskeller



JTB17 Heizungsanlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss