

## Mehrfamilienhaus in Kordel

**Kordel a.d.Kyll - Anlageobjekt -  
gepflegtes, voll vermietetes  
Mehrfamilienhaus in topp Lage**



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. **HS000391**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

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

54306 Kordel  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	559,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 31.03.2021
- gültig bis: 31.03.2031
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 160 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1974

-----  
Sie suchen ein Anlageobjekt/Mietshaus oder ein Mehrgenerationenhaus ? Dann sollte dieses gepflegte zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus in Kordel Ihr Interesse wecken.

Es bietet 3 abgeschlossene und voll vermietete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 270 qm Wohnfläche, sowie weiteren 150 qm Nutzfläche, auf einem 559 qm großen Grundstück. Hinzu kommen insgesamt 4 Garagen und Stellplätze.

Dies generiert einen jährlichen Rohertrag i.H.v. rd. 22.000,- €

Das 1974/75 errichtete Gebäude steht in einer ruhigen Anliegerstraße am Rande des Dorfes und wurde in Massivbauweise in einen sanft abfallenden Hang hineingebaut.

Das Untergeschoss bietet dadurch Platz für kleine Nutzflächen/Kellerräume auf der zum Hang ausgerichteten Seite und Platz für die Souterrainwohnung auf der zum Tal hin ausgerichteten Seite des Hauses.

Diese Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche ,Bad und eine Außenterrasse mit insgesamt 88 qm.

Der Eingang zum Gebäude liegt auf der Bergseite des Hauses und wird über einen befestigten Vorplatz und ein paar Stufen erreicht.

Nach dem Eintreten befinden Sie sich in einem geräumigen, hellen Treppenhaus, von dem Sie ebenerdig in die Erdgeschosswohnung gelangen. Auch die darunter liegende Souterrainwohnung und die darüber liegende Dachgeschosswohnung werden über das Treppenhaus erreicht.

Die Erdgeschosswohnung bietet auf 91qm - 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC und Balkon und in der darüber liegende Dachgeschosswohnung stehen auf ebenfalls 91 qm - 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC und Balkon zur Verfügung.

Alle Wohnräume sind zum Tal hin ausgerichtet und bieten dadurch einen schönen Blick über den Ort und das Kylltal und als kleines Highlight verfügt jede Wohnung über einen offenen Kamin.

Auf Höhe der Erdgeschosswohnung wurden auf der linken Seite des Hauses zwei Garagen gebaut. Zwei weitere befinden sich unterhalb des Hauses auf Höhe der UG Wohnung.

Der Rest des Grundstücks wurde mit einer gepflegten Grünfläche und Pflanzen angelegt.

## **Ausstattung**

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit regelmäßig renoviert und modernisiert, so dass es keinen Sanierungsrückstau gibt.

Strom- und Wasserinstallation sind auf einem zeitgemäßen Stand, die einzelnen Wohnungen werden abrechnungstechnisch getrennt geführt, eigene Strom- und Wasseranschlüsse sind selbstverständlich. Die Heizkosten werden über Brunata erfasst und abgerechnet.

Auch schnelles Internet und Sat TV sind verfügbar.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Hohlblocksteinen errichtet und mit Edelputz verputzt, die Zwischendecken und Treppen sind aus Stahlbeton.

Der Boden des Treppenhauses und die Treppe selbst sind mit Granit ausgestattet.

Das Satteldach ist gedämmt und mit Ziegeln, die großen Gauben mit Naturschiefer gedeckt.

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

Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett bzw. Laminat ausgelegt, Innenwände und Decken sind tapeziert und/ oder gestrichen, die Bäder wurden gefliest und mit einer Dusche, teils mit Wanne, Toilette und Handwaschbecken, sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet.

Beheizt wird das Gebäude durch eine Öl-Zentralheizung - Baujahr 2010, der Heizöltank entspricht den neuesten Bestimmungen.

Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen offenen Kamin mit jeweils eigenem Kaminzug.

Für die Mietergemeinschaft gibt es einen Waschraum im Souterrain, der über die nötigen Standplätze für Trockener und Waschmaschine verfügt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten in den einzelnen Wohnungen:

Erdgeschoss - Wohnung 1 ca. 91 qm

Diele/ Flur, 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Wohn/ Esszimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Gäste WC, Balkon

Dachgeschoss - Wohnung 2 ca. 91 qm

Diele/Flur, 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Wohn/Esszimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Gäste WC, Balkon

Souterrain- Untergeschoss - Wohnung 3 ca. 88 qm

Diele/ Flur, 1 Elternschlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Terrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, 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:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil: +49 (0)177 – 21 92 166

[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

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**

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

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. 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	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



BB12 DG Whg. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



BB15 DG Whg. Flur



BB18 DG Whg. Kinderzimmer



BB13 DG Whg. Küche

# Exposé - Galerie



BB19 DG Whg. Gäste WC



BB28 EG Whg. Küche

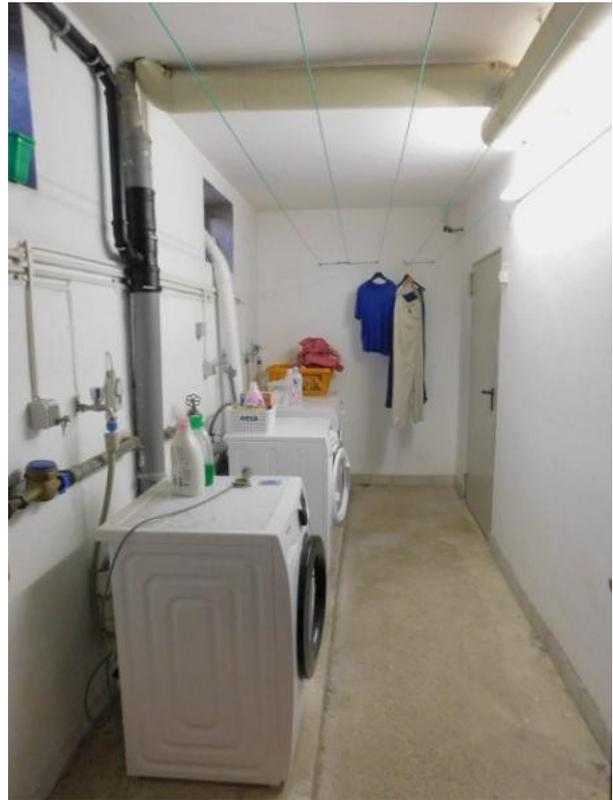


BB14 DG Whg. Küche

# Exposé - Galerie



BB36 UG Whg. Flur



BB40 gem. Waschraum



BB16 DG Whg. Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



BB17 DG Whg. Bad



BB20 DG Whg. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



BB21 DG Whg. off. Kamin



BB25 EG Whg. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



BB26 EG Whg. Wohnzimmer



BB27 EG Whg. Bad

# Exposé - Galerie



BB29 EG Whg. Schlafzimmer



BB30 UG Whg. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



BB31 UG Whg. Wohnzimmer



BB32 UG Whg. Küche

# Exposé - Galerie



BB33 UG Whg. Esszimmer



BB34 UG Whg. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



BB35 UG Whg. Bad



BB37 UG Whg. Terrasse