

Einfamilienhaus in Zell

Zell-Merl-Mühlental - Nutzung als Pension - FeWo. Mehrgenerationenhaus oder Mietshaus möglich



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. HS000305

Einfamilienhaus

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:

Gudrun Steffes

Telefon: 06501 6069607

Mobil: 0177 2192166

56856 Zell

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1951	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	429,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Sie suchen nicht das klassische Ein-oder Zweifamilienhaus auf der grünen Wiese, sondern vielleicht ein Haus, in dem Sie Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden können, wie z.B. die Kombination Wohnhaus-Werkstatt?

Oder aber Sie suchen ein Haus, dass Sie zu einem Mehrfamilienhaus oder zu Ferienwohnungen um/ausbauen können, um es als Kapitalanlage zu nutzen ?

Natürlich sollte evtl. auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus möglich sein ?

Dann könnte Ihnen dieses große Haus gefallen, denn es bietet reichlich Potential und Platz um alle diese Vorstellungen zu realisieren.

Das Gebäude steht oberhalb des kleinen Mühlenbachs - der Bach heißt "Rotheschbach", mit der Rückseite an einen Felshang gelehnt, der oberhalb in ein großes Gartengelände mit alten Bäumen und vielen Hecken und Sträuchern übergeht.

Der kleine Bach wird mittels einer betonierten Hoffläche überspannt, so dass gleichzeitig Parkfläche entstanden ist, die man von der Ortsstraße befahren kann.

Das gesamte Erdgeschoss des Anwesens diente früher teils als Kellerrei im Weinbau, teils als Lagerkeller und könnte heute auch als Garage genutzt werden.

Der Hochwassersichere Wohnbereich mit ca. 230 qm Wohnfläche erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss.

Sie betreten das Haus vom Hof kommend und gelangen über die Haustreppe ins 1. Stockwerk. Hier gelangen Sie in eine große Diele, von der Sie zwei größere Räume - einer davon mit angrenzender Küche, sowie ein Gäste WC betreten können. Ein breiter Flur führt weiter in den Anbau, mit zwei Gästezimmern einem Gästebad und dem am Ende gelegenen, überaus üppig dimensionierten, Wohnzimmer. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eine davor liegende, überdachte Terrasse bietet auch an weniger schönen Tagen ein trockenes Plätzchen im Freien.

Der Zugang zum 2. OG mit 2 weiteren großen Schlafzimmern - eines davon mit angrenzendem Badezimmer, erfolgt wieder über das Treppenhaus. Von hier haben Sie auch Zugang zu einer zweiten Terrasse, die auf der Rückseite des Hauses liegt und den großen Speicher.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem technischen und baulichen Stand der 1970iger Jahre.

In seinen Ursprüngen wurde das Haus Anfang der 1950iger Jahre in Massivbauweise errichtet und als Weinbaubetrieb genutzt.

Die ebenerdig gelegene Nutzfläche von ca. 250qm Größe, wurde auf ihrer rückwertigen Seite an eine massive Felswand gebaut und garantiert so eine konstante Temperatur von ca. 14 Grad.

Die massiven Außenwände sind natürlich innen wie außen verputzt, die Innenwände einfach tapeziert und gestrichen.

Die Böden sind mit Laminat, PVC, Teppichboden oder Fleisen ausgelegt oder im Kellerbereich Estrich verlegt.

Die Fenster und Schiebeelemente sind z.T. aus Kunststoff oder Holz, doppelt verglast und durch Rollläden geschützt.

Die Innentüren sind aus Holz und auch Teile der Zimmerdecken sind mit Holz vertäfelt.

Für die Beheizung des Hauses steht eine Ölzentralheizung zur Verfügung, im Wohnzimmer zusätzlich ein offener Kamin.

Die Elektro- und Wasserinstallation stammt aus den 1970er Jahren.

Das Dach des Haupthauses ist trocken und dicht und mit Tonziegeln gedeckt.

Es gibt insgesamt 3 Bäder, eine Kochküche mit Einbauküche und div. zusätzliche Räume die Aufteilung im Einzelnen:

Erdgeschoss:

1 Heizungsraum

1 sehr großer, hallenartiger Keller

1 Faßweinlagerkeller

1 Flaschweinlagerkeller.

1. OG- Wohnbereich

Treppenhaus, Diele

2 Arbeitszimmer/Esszimmer/ Küche

1 Abstellraum

1 Toilette

Flur zum Anbau

2 Gäste- Schlafzimmer

1 Gästebad#

1 großes Wohnzimmer

1 Außenterrasse

2. OG-Wohnbereich

2 große Schlafzimmer

1 Badezimmer

1 Außenterrasse

Zugang zum Speicher

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, 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:

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

Diese Immobilie steht in Zell-Merl, einem auf der rechten Moselseite gelegenen Ortsteil des kleinen Moselstädtchens Zell a.d.Mosel.

Der in seinem Kern durch enge, winklige Gassen mit alten Winzerhäusern geprägte Ort erstreckt sich auf der moselabgewandten Seite in Richtung Hunsrückhöhen in einem schmalen Seitental, durch den sich der Mühlenbach schlängelt.

Hier steht das imposante Gebäude - unterhalb eines Berghangs, auf dessen höher gelegenen Teil sich das restliche Grundstück mit alten Obst-Bäumen und vielen Hecken u. Sträuchern erstreckt.

Der dörfliche Charakter Merls wird geprägt durch schöne, gepflegte Fachwerk- und Winzerhäuser und vom mächtigen ehem. Adelssitz "Zandthof", der sich heute in Privatbesitz befindet.

Das Zentrum Zells - nur ca. 2 Kilometer entfernt und mit insgesamt gut 4000 Einwohnern, ist eines der städtebaulichen - weil substanziell gut erhaltenen - Highlights an der Mosel und einer der Gründe, warum jährlich tausende von Menschen hierher kommen.

In Verbindung mit einer sehr gut aufgestellten Gastronomie, Straußwirtschaften, Hotels, touristischen, sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen, sind die besondere Atmosphäre und der Reiz in einer der schönsten Landschaften der Welt zuhause zu sein, weitere Gründe sich in Zell wohlfühlen.

Das Mittelzentrum ist Sitz der Verwaltung, fast aller Schularten, von Banken, Supermärkten und Fachgeschäften.

Hinzu kommen Handwerks- und Gewerbebetriebe, eine Vielzahl an Dienstleistern und natürlich der Weinbau mit seinen vielen familiengeführten Betrieben. Eine hervorragende medizinische Versorgung wird durch etliche Fach- und Allgemeinärzte sowie das Klinikum Mittelmosel sichergestellt.

Verkehrstechnisch ist die Region über die B53 recht gut an das überregionale Straßensystem angebunden.

Flughafen Hahn ca. 19 km, Trier oder Koblenz ca. 70 km, Cochem ca. 28 km, Bernkastel Kues ca. 35 km, der Bahnhof Bullay ca. 7 km

Herzlich willkommen in Zell a.d.Mosel

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.

Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Exposé - Galerie



KB4 Zufahrt Keller



KB4-1 Zufahrt



KB3 Ansicht Vorderseite

Exposé - Galerie



KB5 Aufgang zu Whg. 1.OG



KB16-1 Aufg. z. 2.OG



KB6 Diele 1.OG

Exposé - Galerie



KB24 Gästebad



KB28 Aufgang DG



KB7 Flur 1.OG

Exposé - Galerie



KB8 Verbindungsflur z.Anbau



KB8-1 Verbindungsflur

Exposé - Galerie



KB9 Esszimmer



KB10 Küche

Exposé - Galerie



KB10-1 Küchenzeile



KB11 Küche mit Vorratsraum

Exposé - Galerie



KB14 Wohnraum



KB15 Wohnraum

Exposé - Galerie



KB16 Treppenhs. 2.OG



KB17 Bad 2.OG

Exposé - Galerie



KB17-1 Bad 2.OG



KB17-2 BAd 2.OG

Exposé - Galerie



KB19 Flur Anbau



KB20 Gästebad Anbau

Exposé - Galerie



KB21 Gästezimmer



KB22 Gästezimmer

Exposé - Galerie



KB22 Schlafzimmer mit Bad



KB23 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KB25 Wohnzimmer Anbau



KB25-1 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KB25-2 Wohnzimmer



KB25-3 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KB25-4 Kaminecke



KB26 Terrasse vor Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KB26-1 Terrasse



KB26-2 Durchgang Terrasse-Whg.

Exposé - Galerie



KB26-3 Durchgang



KB27 Terrasse Rückseite 2.OG

Exposé - Galerie



KB27-1 Terrasse Rückseite



KB27-2 Terrasse

Exposé - Galerie



KB29 Speicher



KB29-1 Speicher

Exposé - Galerie



KB29-2 Speicher



KB30 Flachdach Anbau

Exposé - Galerie



KB31 Heizungsraum



KB31-1 Heizungsraum

Exposé - Galerie



KB33 Felswand Rückseite



KB31-2 Heizung