# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kordel

## Kordel a.d.Kyll - viel viel Haus fürs Geld... und jede Menge Grün drumherum - ZFH in ruhiger Ortsrandlage

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. HS000336

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **219.000 €**

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

54306 Kordel
Rheinland-Pfalz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1979 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 868,00 m² | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 210,00 m² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | nach Absprache | | |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

---

Wenn Sie ein größeres Haus suchen, in dem die ganze Familie nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten kann, oder ein Haus, in dem zwei Generationen Platz finden, dann könnte Ihnen dieses Haus gefallen.

Es steht auf einem 868 qm großen Grundstück am Ortsrand von Kordel und besteht aus dem Hauptgebäude mit zwei Wohnungen, voll ausgebautem Keller und Dachgeschoss sowie - auf der gegenüberliegenden Straßenseite - einer ehemaligen, aber umgebauten Scheune mit Lager und Werkstatt sowie einem Carport.

Der Zugang zu dem um 1898 in Massivbauweise errichteten und 1979 umfassend sanierten Wohnhaus befindet sich auf der linken Gebäudeseite. Durch einen kleinen Vorbau als Wetterschutz und über einige Stufen gelangt man in den Eingangsflur.

Gleich links befindet sich das modernisierte Bad der Erdgeschosswohnung, das außerhalb der eigentlichen Erdgeschosswohnung liegt.

Daneben befindet sich der Zugang zur Treppe in die OG/DG-Wohnung und zum alten Gewölbekeller, in dem sich der Heizungsraum, zwei Werkstatträume und diverse Abstellräume befinden.

Die Erdgeschosswohnung ist vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von gut 4.000,- €.

Sie besteht aus dem bereits erwähnten Bad, einem geräumigen Schlafzimmer, dem Wohnzimmer und einem an die Küche angrenzenden Esszimmer.

Von der Küche hat man direkten Zugang zu einer rückwärtigen Terrasse mit Gartenhaus und dem angrenzenden großen Garten.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ein großes Wohn-Esszimmer mit vorgelagerter Dachterrasse und einem „Gartenhaus“ mit Grillplatz.

Eine Wohnküche mit Küchenzeile, ein Bad und ein Gäste-WC sowie drei große Schlafzimmer im Dachgeschoss.

Das Haus ist umgeben von einem schönen und gepflegten Ziergarten mit kleinem Biotop an den Seiten - und einem großen Nutzgarten an der Rückseite.

Hier lässt sich der Traum vom eigenen Obst- und Gemüseanbau verwirklichen.

Ein renovierungsbedürftiges Haus, das aber zu einem fairen Preis viel zu bieten hat.

## Ausstattung

Das um 1898 erbaute Haus mit Jugendstilfassade und Walmdach wurde 1979 umfassend umgebaut und modernisiert.

Dabei wurde der Hauseingang von der Vorderfront in einen kleinen Vorbau auf der linken Seite verlegt und rechts ein Anbau errichtet, so dass zwei separate Wohnungen eingerichtet werden konnten.

Auch in der Folgezeit wurde das Gebäude immer wieder renoviert und teilweise erneuert, so z.B. das Bad im Erdgeschoss um 2000, die Fenster im Erdgeschoss um 2009, Teile der Elektrik oder die Heizungsanlage im Jahr 2008. Es besteht jedoch ein gewisser Modernisierungsbedarf in energetischer und ausstattungstechnischer Hinsicht.

Die Außenwände sind aus Bruchstein gemauert und entsprechend dick. Sie sind verputzt und gestrichen.

Die Kellerräume sind innen verputzt und mit Estrich versehen, sie sind trocken und sauber.

Die Fenster des Hauses sind aus Holz, doppelt verglast und mit Rollläden geschützt; die Türen und Treppen sind ebenfalls aus Holz.

Die Innenwände sind ebenfalls verputzt, einfach tapeziert und/oder gestrichen, teilweise gefliest (Bäder), die Böden in den Innenräumen mit Vinyl, Laminat, Fliesen (Bäder) oder PVC ausgelegt.

Das Haus ist selbstverständlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, Anliegergebühren fallen nicht an.

Sat-TV/Kabelfernsehen sowie schnelles Internet sind ebenfalls vorhanden.

Die Räumlichkeiten im Einzelnen:

Keller:

diverse Abstellräume, Werkstatt, Heizraum mit Öllager.

Erdgeschoss

Flur, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer

1. Obergeschoss

Flur, Wohnzimmer mit Esszimmer, Badezimmer, Küche mit Einbauküche, Büro.

2. Stock

3 Schlafzimmer

Außenbereich:

Ziergarten mit Rasenflächen, Nutzgarten mit Beeten, Zierteich

gegenüberliegende ehemalige Scheune

befestigte Hoffläche, Garage, Abstellraum, Carport, Schuppen

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

**Fußboden:**
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**
Balkon, 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

Kordel a. d. Kyll - das ist der Standort dieses freistehenden Zweifamilienhauses.

Das Gebäude steht am Ortsrand der ca. 2.200 Einwohner zählenden Gemeinde, die im Tal der Kyll, einem kleinen Nebenfluss der Mosel, liegt und zur Verbandsgemeinde Trier-Land im Landkreis Trier-Saarburg gehört.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Kordel hat sich in den letzten Jahren - nicht zuletzt durch den Tourismus - sehr gut entwickelt. Durch seine Lage inmitten der herrlichen Wälder der Südeifel und die gute Verkehrsanbindung über die B 422 / 51 sowie den Anschluss an die Bahnstrecke Köln-Trier erfreut sich Kordel steigender Gästezahlen und einer stabilen Einwohnerzahl.

Einige Sehenswürdigkeiten wie die Burgruine „Ramstein“, der Kyllradweg oder der Wanderweg „Eifelsteig“ und diverse Gastronomiebetriebe ziehen viele Urlauber an. Hinzu kommt eine recht gut aufgestellte Gastronomie, Gästepensionen etc. und nicht zu vergessen - das „Kylltalbad“ mit seinen Einrichtungen.

Auch eine gewisse Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Dafür sorgen eine Metzgerei und Bäckerei, ein Supermarkt, 2 Banken und eine Postfiliale sowie diverse Dienstleister, Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die medizinische Grundversorgung wird durch einen Heilpraktiker, einen Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt und eine Apotheke sichergestellt.

Die örtliche Grundschule und Kindertagesstätte für die Kleinen sowie eine Volkshochschule für die Großen sorgen für Bildung und diverse örtliche Vereine bieten das ganze Jahr über Kontakt und Unterhaltung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - sowohl mit dem Auto über die B422 oder B51, als auch mit dem ÖPNV über Bus und Bahn.

Nach Trier oder Bitburg braucht man mit dem Auto etwa 20 Minuten, zum Flughafen Luxemburg sind es gut 35 Minuten.

Kordel liegt etwas abseits der großen Verkehrswege, dafür aber in einer landschaftlich besonders reizvollen Umgebung.

Herzlich willkommen!

**Infrastruktur:**
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 - Galerie

SB13 Bad OG

SB14 Gäste WC OG

SB4 Ansicht Front-Giebel Nords

# Exposé - Galerie

SB5 Zugang -Eingang

SB6 Ansicht Giebel Nord u. Rüc

# Exposé - Galerie

SB7 Ansicht Rückseit

SB8 Garten

SB9 Garten mit kleinem Biotop

SB10 Nutzgarten

SB10-1 Nutzgarten

SB10-2 Nutzgarten

# Exposé - Galerie

SB11 Wohn-EssbereichWG. OG

SB11-1 Wohn-Essbereich Whg. OG

# Exposé - Galerie

SB12 Küche OG

SB13-1 Bad OG

# Exposé - Galerie

SB15 Terrasse OG

SB15-1 Ausblick von Dachter.

# Exposé - Galerie

SB15-2 Ausblick

SB15-3 Ausblick v. Terrasse

SB16 Gartenhaus a.Dachterasse

SB17 Schlafzimmer 1 DG

SB17-1 Schlafzimmer 1 DG

SB18 Schlafzimmer 2 DG

SB19 Schlafzimmer 3 DG

SB20 Treppe OG-DG

# Exposé - Galerie

SB21 Flur DG

SB25 Wohnbereich Whg. EG

# Exposé - Galerie

SB26 Wohnbereich Whg. EG

SB27 Wohn-Essber. Whg. EG

SB28 Bad Whg. EG

SB29 Schlafzimmer Whg. EG

# Exposé - Galerie

SB30 Küche Whg. EG

SB31 Keller

# Exposé - Galerie

SB31-1 Keller

SB31-3 Keller

# Exposé - Galerie

SB32 Heizungskeller

SB35 gegenüberliegendes Wirtsc

# Exposé - Galerie

SB35-1 Wirtschaftsgeb. mit Hof

SB36 Garage

# Exposé - Galerie

SB37 Werkstatt im WG.

SB38 Hoffläche

# Exposé - Galerie

SB39 Schuppen h.d. Wirtschafts

SB31-2 Keller