

**54472 Veldenz**

# RENDITEOBJEKT! MFH! 3 WE. Mehrgenerationenhaus 3 weitere Bauplätze incl. KAPITALANLAGE!



Kaufpreis

**699.000 €**

Wohnfläche

**300 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**12**

**Ihr Ansprechpartner**

**von Schlapp Immobilien,  
Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 300 m <sup>2</sup>   |
| Logia             | 2                    |
| Zimmer            | 12                   |
| Terrassen         | 1                    |
| Badezimmer        | 3                    |
| Schlafzimmer      | 3                    |
| Stellplätze       | 7                    |
| Grundstücksfläche | 2.100 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten     | 3                    |

## Preise & Kosten

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis               | 699.000 €             |
| Aussen-Courtage         | 3,57% inkl. 19% MwSt. |
| Provision mit mit MwSt. | true                  |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd-Westen |
|-------------------------------|------------|

## Zustand

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1982              |
| Zustand               | nach Vereinbarung |
| letzte Modernisierung | 1996              |

## Ausstattung

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Bad                  |                       |
| Bodenbelag           | Fliesen<br>Kunststoff |
| Kamin                | ja                    |
| Küche                | Einbauküche           |
| Dachform             | Satteldach            |
| Rolladen             | ja                    |
| möbliert             | TEIL                  |
| Befeuerung           | Öl<br>Holz            |
| Abstellraum          | ja                    |
| Heizungsart          | Zentralheizung        |
| Kabel / Sat-TV       | ja                    |
| unterkellert         | JA                    |
| Stellplatzart        | SDVQXENS              |
| Breitbandzugang      |                       |
| Objekt-Nr.:          | BK00118               |
| Wasch- / Trockenraum | ja                    |

## Objekt-Titel

RENDITEOBJEKT! MFH! 3 WE. Mehrgenerationenhaus 3 weitere Bauplätze incl. KAPITALANLAGE!

## Lage-Beschreibung

- 1 Kinderzimmer
- 1 Tageslichtbad
- 1 Gästetoilette
- 1 Abstellraum
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 2 Balkone

DG:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Tageslichtbad
- 1 Gästetoilette
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer

Egal welche Renovierungsmaßnahmen Sie hier planen - ALLES ist KFW förderungsfähig mit staatlichen Zuschüssen.

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Natur Lage am Ortsrand von Veldenz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer, meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Veldenz ist eine rheinland-pfälzische Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich und ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Veldenz liegt im Bereich der Mittelmosel in einer weiten Tallandschaft, die von flachen Hängen und einstigen Moselschleifen bestimmt ist. Veldenz befindet sich auf der rechten Uferseite der Mosel, liegt jedoch nicht unmittelbar am Wasser, sondern rund zwei Kilometer landeinwärts direkt unter den ersten Hunsrückwäldern.

Weinbau und Tourismus spielen eine bedeutende Rolle. Im Veldenz gibt es zwei Dorfplätze, drei Dorfhäuser, einen Dorfsaal, mehrere Grillhütten und -plätze, einen Wein- sowie ein Waldlehrpfad, eine Gedenkstätte, einen Friedhof, zwei Kirchen und einen Sportplatz.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Daran schließt sich der Abstellraum mit Zugang zur großen Küche an, die zwar schon etwas in die Jahre gekommen ist, aber das wiederum den Vorteil bietet, dass Sie sich eine schöne große Wohnküche ganz nach Ihrem eigenen Geschmack einrichten können. Die Küche hat zudem noch einen Ausgang zum überdachten Balkon, auf der Sie gemütlich Ihren Kaffee oder Tee genießen können.

Nun gehen wir in das helle Wohnzimmer mit Kaminbereich, hier können Sie gemütliche Abende im Kreise Ihrer Familie oder Freunden verbringen, auch das Wohnzimmer verfügt über einen Ausgang mit eigenem überdachtem Balkon.

Zurück im Treppenhaus, begleite ich Sie nach unten in die Garage, die Platz für zwei hintereinander stehende Fahrzeuge bietet. Von der Garage aus gelangen Sie in den großzügigen Kellerbereich, hier befindet sich das Holzlager, der Heizraum, der Hauswirtschaftsraum, sowie noch ein Hobbyraum und zwei weitere Kellerräume.

Das gesamte Haus besticht durch seine hellen Räume, sowie durch seine großartige Raumaufteilung die so gut wie alles möglich macht.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil liegt in einer ruhigen Waldrandlage mit einem unverbaubaren Fernblick, es ist in massiver Bauweise errichtet, freistehend und voll unterkellert.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichte Fliesen, Laminat und PVC vor.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung und dazu alternativ mit einer zweiten Heizungsanlage mit Festbrennstoffen beheizt, die Anlagentechnik wurde 2004 erneuert.

Die Holzfenster sind doppelt Isolierverglast und die vorhandenen Rollläden sind aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Sat-TV.

Ihr Internet beziehen Sie über eine High Speed LTE Glasfaser 100.000 Leitung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 1 große Garage und 6 Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Baugrundstücke sind Bestandteil der Immobilie und bereits im Preis enthalten.

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 24.10.2018
- gültig bis: 24.10.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 182 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Holz, Öl
- Baujahr: 1982

-----

Sie möchten mit Ihrer ganzen Familie zusammenleben? Oder doch lieber nur einen Teil selbst bewohnen und den Rest vermieten? Sie möchten Tiere haben und brauchen Platz für einen Stall oder eine Scheune? Sie möchten eine Werkstatt für ihr Hobby haben, Ihren eigenen Wellness Tempel mit Sauna, einen Fitnessraum oder doch lieber einen Pool oder vielleicht etwas von allem? Hier ist dies alles möglich, denn die gesamte Grundstücksfläche von 2336m² beinhaltet ein bis drei zusätzliche Baugrundstücke auf zwei einzelnen Flurstücken! Es erfordert noch etwas Liebe und Arbeit, die Sie investieren müssen, aber es lohnt sich!

Dieses im Jahr 1982 in massiver Bauweise errichtete Haus, bietet Ihnen viele neue Möglichkeiten! Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 300m².

Nachdem Sie das Haus betreten haben, stehen Sie im Treppenhaus, von dem aus Sie alle Wohnungen erreichen können. Alle Wohnungen sind in etwa Bau- und Größengleich, in der OG Wohnung ist ein Kamin angeschlossen, die anderen Wohnungen haben noch keinen Kamin, sind aber bereits dafür vorbereitet. Im Obergeschoss gibt es anstelle der beiden Terrassen zwei Balkone und die beiden Kinderzimmer sind etwas großzügiger geschnitten da das Kaminzimmer im Wohnzimmer integriert ist. Die Dachgeschoss Wohnung, verfügt leider nicht über einen Balkon und ist durch ihre Schrägungen natürlich rechnerisch etwas kleiner als die anderen beiden, doch auch diese Wohnung bietet genug Platz für eine kleine Familie.

In der zurzeit bewohnten Wohnung, im Obergeschoß, stehen wir nun im Flur, hier ist genügend Platz für eine Garderobe und oder Schuhschrank bzw. Kommode. Von dort aus gelangen Sie, zu Ihrer linken, in ein helles großes Schlafzimmer, zwei weitere kleinere Schlafzimmer liegen gegenüber, eines könnte man z.B. als Büro nutzen. Der nächste, wirklich gut durchdachte Raum, ist das Tageslichtbad - mit GästeWC und Zugang vom Flur -, trotzdem ist hier noch ausreichend Platz für ein WC, Dusche und Badewanne

## sonstige Angaben

---

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:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 –91 00 445

Mobil: +49 (0)179 – 698 1279

[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.

## Impressionen





































