

Zell a.d.Mosel - Flair, Vielfalt, Faszination- komfortables Wohnen in zentraler Lage mit priv. und gewerb. Nutzung



von Schlapp Immobilien

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt., Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	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.
Kaufpreis	€ 495.000,-
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	80 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Balkone	1

Terrassen	1
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung	Ja

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon	Südwest
möbliert	teil
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	VDSL
Breitband Geschwindigkeit	100000
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Sie suchen eine besondere Immobilie an der Mosel und damit in einer der schönsten Regionen Deutschlands ? Evtl. nur zur Eigennutzung und/oder doch zur Vermietung an Urlauber ?

Dann sind Sie hier richtig, denn dieses Haus steht in exponierter Lage des Moselstädtchens Zell, in direkter Linie zur Moselpromenade und mit herrlichem Ausblick über das Moseltal.

Das in Massiv-, bzw. teilweise in Fachwerkbau und im typischen moselländischen Stil erbaute Haus, wurde 1976 komplett erneuert und bietet heute auf 4 Etagen sowohl private als auch gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt über einige Stufen auf der Rückseite des Gebäudes und somit von der Fußgängerzone aus. Seine Besitzer haben im Erdgeschoss eine kleine Vinothek eingerichtet, in der Weine der Region angeboten und bei schönem Wetter auch auf einer kleinen Terrasse im Außenbereich in der Fußgängerzone probiert werden können.

An die Vinothek anschließend gibt es einen größeren, ebenfalls gewerblich genutzten Raum.

Im 1. und 2. OG wurde die Eigentümerwohnung eingerichtet.

Hier stehen Ihnen ein Esszimmer, die Küche, das Wohnzimmer und die Terrasse mit herrlichem Blick über das Moseltal, sowie zwei Schlafzimmer nebst einem Badezimmer zur Verfügung.

Im obersten Stockwerk befinden sich dann die beiden behaglichen Gästezimmer, jedes mit eigenem Bad und eines

zusätzlich mit einem kleinen Balkon mit Blick über die Mosel ausgestattet.
Im Keller befinden sich eine Garage, sowie die Vorrats und Hauswirtschaftsräume.

Lage

Das zum Verkauf angebotene Haus steht in vorderster Reihe der Stadt, mit unverbaubarem Blick über die Uferpromenade, die herrliche Landschaft des Moseltals und die gegenüberliegenden Hügel der Eifel.

Die Vorderseite des Gebäudes grenzt unmittelbar an die Uferpromenade, die Rückseite an die belebte Fussgängerzone.

Zell, eines der städtebaulichen - weil substanziell gut erhaltenen - Highlights an der Mosel, ist natürlich ein Touristenmagnet, der übers Jahr viele Tausend Gäste anlockt.

In den angrenzenden Straßen gibt es eine Vielzahl von Weinbaubetrieben, die mit ihren rustikalen oder eleganten Straußwirtschaften Gäste anlocken.

Eine sehr gut aufgestellte Gastronomie mit Restaurants und Hotels, läßt keine Wünsche offen, darüber hinaus bieten touristische- und Freizeiteinrichtungen u.v.m. alles, was die Gäste an der kleinen Stadt lieben und natürlich runden sie auch das Angebot der Stadt als Mittelzentrum ab.

Von der Verwaltung über Banken, von Supermärkten über Fachgeschäfte ist alles da, was man zur Versorgung mit den Produkten des täglichen Bedarfs benötigt.

Ein großes Gewerbegebiet außerhalb der Stadt wurde seinerzeit extra dafür gegründet, die Bürger der Stadt und der Umgebung gut zu versorgen und es bietet obendrein auch viele Arbeitsplätze

Die medizinische Erstversorgung mit Fachärzten und dem Klinikum Mittelmosel ist genauso gewährleistet, wie die Betreuung der Kinder in div. Schulen, Kitas usw.

Das kulturelle Leben in Zell wird geprägt von einer Vielfalt unterschiedlicher Aktivitäten von Gruppen, Vereinen und einzelnen Künstlern und sorgt für Kontakte und Unterhaltung.

Die Entfernungen zu den Zentren sind überschaubar: zum Flughafen Hahn sind es ca. 19 km

Bis Trier oder Koblenz jeweils ca. 70 km, bis Cochem ca. 28 km und bis Berncastel Kues ca. 35 km.

Kurzum, die kleine Wein Stadt Zell ist liebens- und lebenswert liegt in einer der schönsten Regionen der Welt und vielleicht ist sie ja schon bald ihr neues Zuhause.

Herzlich willkommen in Zell a.d.Mosel

Ausstattung

Das Gebäude wurde in 1976 generalsaniert und auf den neuesten Stand gebracht. Seitdem wurde die Ausstattung des Hauses immer wieder an die Erfordernisse angepasst, die Wohnung und die Fremdenzimmer regelmäßig renoviert, die Fassade ebenfalls.

Die Fenster und Türen sind aus Massivholz und doppelt verglast, die Wände tapeziert und/oder verputzt . Auf den Böden sind Parkett, Fliesen und Laminat ausgelegt, die Bäder mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken ausgestattet.

Die Elektro- und Wasserinstallation befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand, die Heizungsanlage stammt aus 1990, wurde aber vor einigen Jahren durch eine Wärmepumpe zur Warmwassergewinnung ergänzt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

Keller:

Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum, Garage

Erdgeschoss:

Vinothek, größerer Gewerberaum

1. und 2. Obergeschoss:

privat genutzte Wohnung mit Wohnzimmer mit offenem Kamin, Esszimmer, Küche, Terrasse, sowie 2 Schlafzimmer mit Badezimmer

3. Obergeschoss:

2 gewerblich genutzte Fremdenzimmer

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

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.

Anbieter

von Schlapp Immobilien - Nadia Schlapp
Schimmelhof 1
54338 Schweich

Zentrale

06502-9356658

Fax

06502-6044999

E-Mail

info@schlapp-immobilien.de

Webseite

<https://www.schlapp-immobilien.de>

