

Großzügiges Einfamilienhaus mit flexibler Nutzung als Zwei- oder Mehrfamilienhaus in Kordel

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	270.000 €



Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen überzeugt durch seine solide Bauweise, die großzügigen Raumverhältnisse und ein außergewöhnlich liebevoll gestaltetes Grundstück.

Das ursprünglich 1956 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus wurde 1972 durch einen architektonisch stimmigen Anbau erweitert und präsentiert sich heute als vielseitig nutzbares Objekt mit eigenem Charakter.

Auf drei Ebenen bietet das Haus ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten: Es eignet sich hervorragend als großzügiges Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Mehrfamilienhaus mit drei voneinander abgeschlossenen Wohneinheiten.

Ideal für Familien, ein Mehrgenerationenkonzept oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Anwesen liegt auf einem gepflegten, von einer Natursteinmauer eingefassten Grundstück, das mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Geschwungene Natursteinwege, einladende Terrassenbereiche und harmonisch abgestimmte Bepflanzungen schaffen eine besonders einladende Atmosphäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	286 m ²
Grundstücksfläche	1.756 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	1972



Zwei separate Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort – eines beherbergt eine Sauna mit Dusche, das andere dient als praktische Abstellfläche. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Erdkeller und eine Garage.

Besonderes Highlight ist das Entwicklungspotenzial des Grundstücks: Es kann geteilt werden, und es liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung eines separaten Baugrundstücks von ca. 700 m² vor.

Damit eröffnen sich attraktive Möglichkeiten für ein zusätzliches Wohnhaus, ein erweitertes Mehrgenerationenkonzept oder eine wertstabile Investition.

Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar und gliedert sich wie folgt:

Souterrain (ca. 106 m²): Lichtdurchflutete Wohneinheit mit Schlafzimmer, Badezimmer, zusätzlichem Duschbad, Abstellraum und einem offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich. Der angrenzende Wintergarten mit Kachelofen schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein.

Erdgeschoss (ca. 110 m²): Zwei Schlafzimmer, Esszimmer, separate Küche, Badezimmer und ein großzügiges, zweiteiliges Wohnzimmer.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
Kamin	Ja
heizungsart	Etagenheizung
befuehrung	Elektro
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Ausgebautes Dachgeschoss (ca. 71 m²): Zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Esszimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die offene und helle Gestaltung verleiht dieser Ebene einen besonderen Charme.

Diese Immobilie bietet weit mehr als reinen Wohnraum. Sie ist ein Ort mit Seele – ein Zuhause, das Raum für individuelle Lebensentwürfe, Ruhe und hohe Lebensqualität schafft.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-12-05
Endenergiebedarf	316,40
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	06.12.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Elektroenergie



Lage

Die Immobilie liegt in idyllischer Lage im charmanten Ort Kordel, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Südeifel. Nur etwa 12 Kilometer von der historischen Stadt Trier entfernt, verbindet Kordel auf ideale Weise ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an städtische Infrastruktur. Der Ort besticht durch seine reizvolle Naturumgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen. Besonders hervorzuheben sind das malerische Butzerbachtal mit seinen imposanten Hängeseilbrücken sowie die imposante Burg Ramstein – ein beliebtes Ausflugsziel direkt vor der Haustür. Kordel selbst verfügt über eine solide Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergarten, Grundschule und ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden. Der Bahnhof Kordel ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Trier und weiter Richtung Köln. Mit dem Auto ist die B422 eine schnelle und bequeme Verbindung in die nächste Großstadt. Kordel ist der perfekte Wohnort für alle, die ein ruhiges, naturnahes Zuhause suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.



Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter: www.gemeinde-kordel.de.



Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und zeitgemäßen Modernisierung – ganz nach den eigenen Vorstellungen und Wohnansprüchen. Aktuell erfolgt die Beheizung über Nachtspeicheröfen. Im Wintergarten sorgt ein zusätzlicher Kaminofen besonders in den kühleren Monaten für eine angenehme, behagliche Atmosphäre.

Die Warmwasserversorgung ist dezentral über Durchlauferhitzer an den jeweiligen Entnahmestellen geregelt. Im Rahmen einer Modernisierung lässt sich das Heiz- und Warmwassersystem effizient optimieren und auf heutige energetische Standards bringen.

Die vorhandenen Bodenbeläge unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses und bieten eine solide Basis für neue Wohnkonzepte. In vielen Bereichen wurden hochwertige Fliesen und eleganter Marmor verlegt, die dem Objekt eine zeitlose, klassische Note verleihen.



Dieser renovierungsbedürftige Zustand ist bewusst als Chance zu verstehen: Hier können Sie Ihr persönliches Traumhaus nach eigenen Ideen gestalten und das Objekt auf einen modernen, energieeffizienten Standard heben.



Sonstiges

Ein detailliertes Heizungsangebot für die Erneuerung der Heizungsanlage sowie ein Fensterangebot für den Austausch der Fenster liegen bereits vor. Zusätzlich steht eine Vorschau des neuen Energieausweises inklusive des zu erwartenden Energieverbrauchs nach Durchführung dieser beiden Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung..



Badezimmer (Erdgeschoss)



Wohnzimmer (Dachgeschoss)



Badezimmer (Dachgeschoss)



Esszimmer (Dachgeschoss)



Schlafzimmer (Dachgeschoss)



Wohnraum (Kellergeschoss)



Badezimmer (Kellergeschoss)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de