

## +++ Verkauft +++ Schicke Wohnung in ruhiger Lage, Moselblick inklusive



- Immobilien-Marketing und- Vermittlung
- Fachberatung bei Kauf und Verkauf von Häusern und Grundstücken
- Vermietungs-Service
- Hausverwaltung

### Allgemein:

<b>Objektnummer:</b>	6217#mE43O3	<b>Stand vom:</b>	29.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung (Erdgeschoss)	<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Ort:</b>	56856 Zell - Merl	<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Alter:</b>	Neubau

## Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €	<b>Provisionspflichtig:</b>	ja
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	14.10.2032
<b>Ausstellungsdatum:</b>	2022-10-15	<b>Wertklasse:</b>	B
<b>Befeuerung:</b>	Öl	<b>Primärer Energieträger:</b>	Öl
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	70.7 kWh/m²/a		

## Ansprechpartner:

<b>Firma:</b>	Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Marketing GmbH	<b>Name:</b>	Marko Margeta
<b>Straße:</b>	Enderstraße 17	<b>Ort:</b>	56812 Cochem
<b>E-Mail:</b>	margeta@mosel-immo.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten im ruhigen Stadtteil Merl und wurde im Jahre 2009, sechs Jahre nach Erbauung des Wohnhauses, erneut modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Eingebettet zwischen Mosel und Weinbergen und einer wunderschön angelegten Gartenanlage bietet Ihnen diese Eigentumswohnung sämtlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung in der Hochparterre ist wie folgt ausgestattet und aufgeteilt. Schon der Eingangsbereich überzeugt durch seine geschmackvolle Ausstattung. Die Türen zu den Wohnbereichen sind aus Holz, bzw. die Glastüren in Chinchilla. Von der Diele aus erreichen Sie alle weiteren Wohnräume. Das Schlafzimmer, sowie das große Wohn-/Esszimmer sind zur Moselseite hin ausgerichtet und genießen den ganzen Tag die Sonnenseite, die die Parkettfußböden aus Buchenholz in einem noch wärmeren Licht erscheinen lassen. Durch eine große Schiebetür erreichen Sie den großen, überdachten Balkon, auf dem Sie Ihren Feierabend genießen können. Im Zuge der Modernisierung 2009 wurden die ursprünglichen Bodenbeläge entfernt und die Böden im Flurbereich, der Küche und des Badezimmers mit Technistone/Starlight Crystal Nero ausgestattet und gefliest. Ebenso wurde die Arbeitsfläche der eingebauten Küche inkl. Induktionsherd, großem Kühlschrank, Mikrowelle und Dampfgarer, mit diesem Material abgestimmt. Geheizt wird zum Teil über eine Fußbodenheizung. Die Küche, das moderne Badezimmer (inkl. Dusche und Badewanne) sowie das Gäste- oder Arbeitszimmer, sind zur Straßenseite hin ausgerichtet. Über Ihre Garderobe müssen Sie sich keine Gedanken machen, die bekommen Sie in den üppigen Einbauschränken im Gäste- sowie im Schlafzimmer unter. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC und einen kleinen Vorratsraum. Alle Wohnräume sind mit elektrischen Jalousien, tlw. mit Fliegengitter ausgestattet. Im Untergeschoss des Wohnhauses ist der Wohnung ein Raum mit Tageslichtfenster zugeteilt. Zum Waschen und Trocknen der Wäsche steht den Bewohnern ein Waschkeller zur Verfügung. Hier auf der gleichen Ebene befindet sich ebenso die Garage, Ihre Wohnung erreichen Sie dann ganz bequem mit dem Aufzug. Ein weiterer PKW - Abstellplatz befindet sich vor dem Haus. Wenn Sie also auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind,

jedoch ein Einfamilienhaus einfach zu groß ist, dann könnte dieses Angebot Ihren Wünschen entsprechen. Abgerundet wird das Angebot durch die Betreuung einer qualifizierten Hausverwaltung.

## **Lage:**

Die Stadt Zell mit ca. 4.300 Einwohnern liegt an einer der schönsten Moselschleifen. Die von Weinbau und Tourismus geprägte Stadt bietet zahlreiche kulturelle Ziele und Freizeitanlagen wie ein Erlebnisbad, Sportstadion, Ruderhaus, Tennisplatz, Minigolfplatz, Klettersteig, etc. Neben der Grundschule befindet sich in Zell auch die Integrierte Gesamtschule. Ein Krankenhaus, sowie ein großes Einkaufszentrum erreicht man in ca. 10 min mit dem PKW. Der Flughafen Hahn ist 24 Kilometer entfernt, die Städte Cochem und Traben-Trarbach liegen in 35 bzw. 18 Kilometern Entfernung. Der Kurort Bad Bertrich mit der einzigen Glaubersalztherme Deutschlands liegt lediglich 17 Kilometer von Zell entfernt. Den nächsten Bahnanschluss erreichen Sie nach ca. 5 km, in Bullay.

## **Sonstiges:**

Innenbesichtigungen sind nach Terminabsprache über unser Büro möglich. Gerne organisieren wir für Interessenten einen Besichtigungstermin. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Haftungsvorbehalt:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bei einem durch Objekt-Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch den Mosel-Immobilien-Service zustande gekommenen Kaufvertrages, beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis.

Vielleicht möchten Sie Ihre Immobilie veräußern? Sie sind auf der Suche, nach einem starken und kompetenten Partner für die Vermarktung? Gerne würden wir Sie kennen lernen. Unser Team freut sich auf einen persönlichen Termin mit Ihnen. Unkompliziert, diskret und unverbindlich erläutern wir Ihnen unsere Zusammenarbeit und unser Marketingsystem. Gerne erwarten wir Ihren Anruf. Sie erreichen uns telefonisch unter +49 2671 / 2598690.

## Bilder

Moderne Kücheneinrichtung



Sonniges Wohnzimmer



Badezimmer



Wohnung unten rechts



Gäste- Arbeits- Kinderzimmer



Gäste- Arbeits- Kinderzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Flur / Diele



Aussicht



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Einbauschränk mit Spiegel in der Diele



Rückseite des Hauses - Wohnung rechts unten





Wohnung rechts unten

