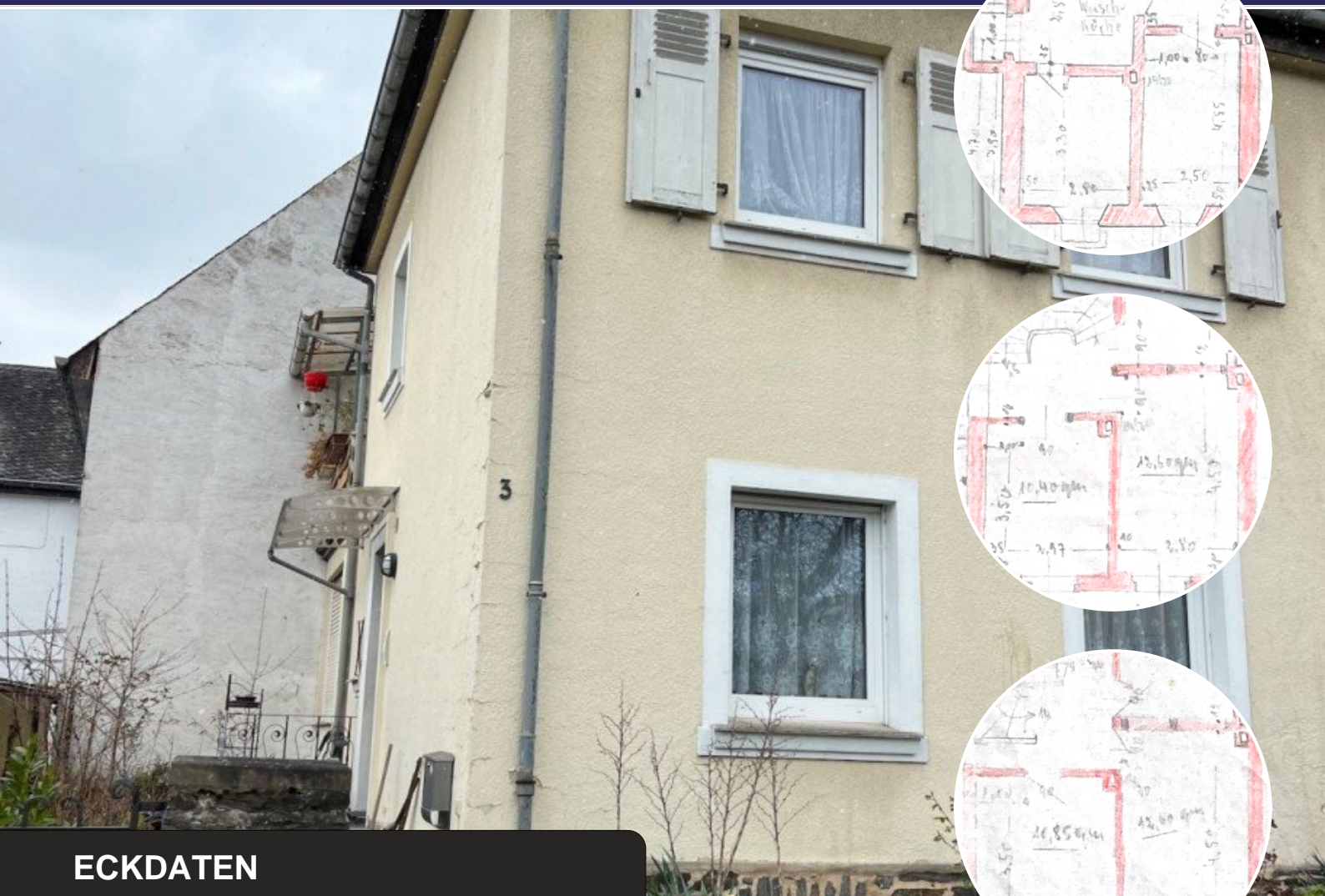




TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Solides Haus in zentraler Lage von Bernkastel-Kues



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 54470 Bernkastel-Kues
Baujahr: 1929
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 111 m²
Nutzfläche (ca.): 40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 114 m²
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Elektro

Kaufpreis
€ 129.000,-

Tim Boldorf Immobilien

06502 - 4046021

www.tim-boldorf-immobilien.de

> Einfamilienhaus
> Bernkastel-Kues
> 6 Zimmer

> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 484



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	54470 Bernkastel-Kues
Baujahr	1929
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	111 m ²
Nutzfläche (ca.)	40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	114 m ²
Kaufpreis	129.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1929
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Elektro
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Bernkastel-Kues und überzeugt durch seine solide Bauweise sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1929 in massiver Bauweise errichtete Haus ist hochwasserfrei gelegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 111 m². Diese verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller sowie eine kleine, gemütliche Terrasse.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 114 m² und ist optimal ausgenutzt – ideal für alle, die eine kompakte Immobilie in attraktiver Lage suchen.

Die Immobilie eignet sich sowohl als Einfamilienhaus für Paare oder kleine Familien als auch hervorragend als Ferienhaus in einer der

beliebtesten Regionen an der Mosel.

Aktuell ist das Haus seit 2022 an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 520 €.

Dank der zentralen Lage in Bernkastel-Kues profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur sowie der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und den zahlreichen Freizeitangeboten der Region.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Immobilie entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. den 1960er Jahren und bietet somit eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand, wobei im Laufe der Jahre bereits einzelne Maßnahmen, wie die Erneuerung der Fenster, vorgenommen wurden. Beheizt wird die Immobilie über eine Elektro-Nachtspeicherheizung.

Das Dach ist mit einer klassischen Schieferdeckung versehen und fügt sich harmonisch in das regionale Ortsbild ein.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Bernkastel-Kues, einer der bekanntesten und beliebtesten Städte an der Mosel. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Restaurants ist ebenso schnell erreichbar wie die Uferpromenade und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Geschäfte sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine umfassende Versorgung.

Für Familien bietet Bernkastel-Kues ein gutes Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen vor Ort oder in der näheren Umgebung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Busverbindungen in Richtung Wittlich, Trier und in die umliegenden Orte sorgen für eine flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Insgesamt vereint die Lage eine hohe Lebensqualität mit der besonderen Atmosphäre einer touristisch geprägten Weinregion – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstiges:

- > Einfamilienhaus
- > Bernkastel-Kues
- > 6 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 484



1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Tim Boldorf Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Ebenso haftet Tim Boldorf Immobilien nicht für die Verfügbarkeit des Angebots, ganz gleich ob Verkauf oder Vermietung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

2. VERBRAUCHERINFO

a) Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Maklerlohnzahlungspflicht des Kunden.

b) Unternehmer, Anschrift, Beschwerde-Adressat

Tim Boldorf Immobilien, Inhaber Tim Boldorf, Richtstraße 44, 54338 Schweich, 06502-4046021, info@tim-boldorf-immobilien.de

3. WIDERRUFSRECHT:

Es besteht ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf www.tim-boldorf-immobilien.de

4. IMPRESSUM:

Das gesamte Impressum von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

5. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Die gesamte Datenschutzerklärung von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter www.tim-boldorf-immobilien.de

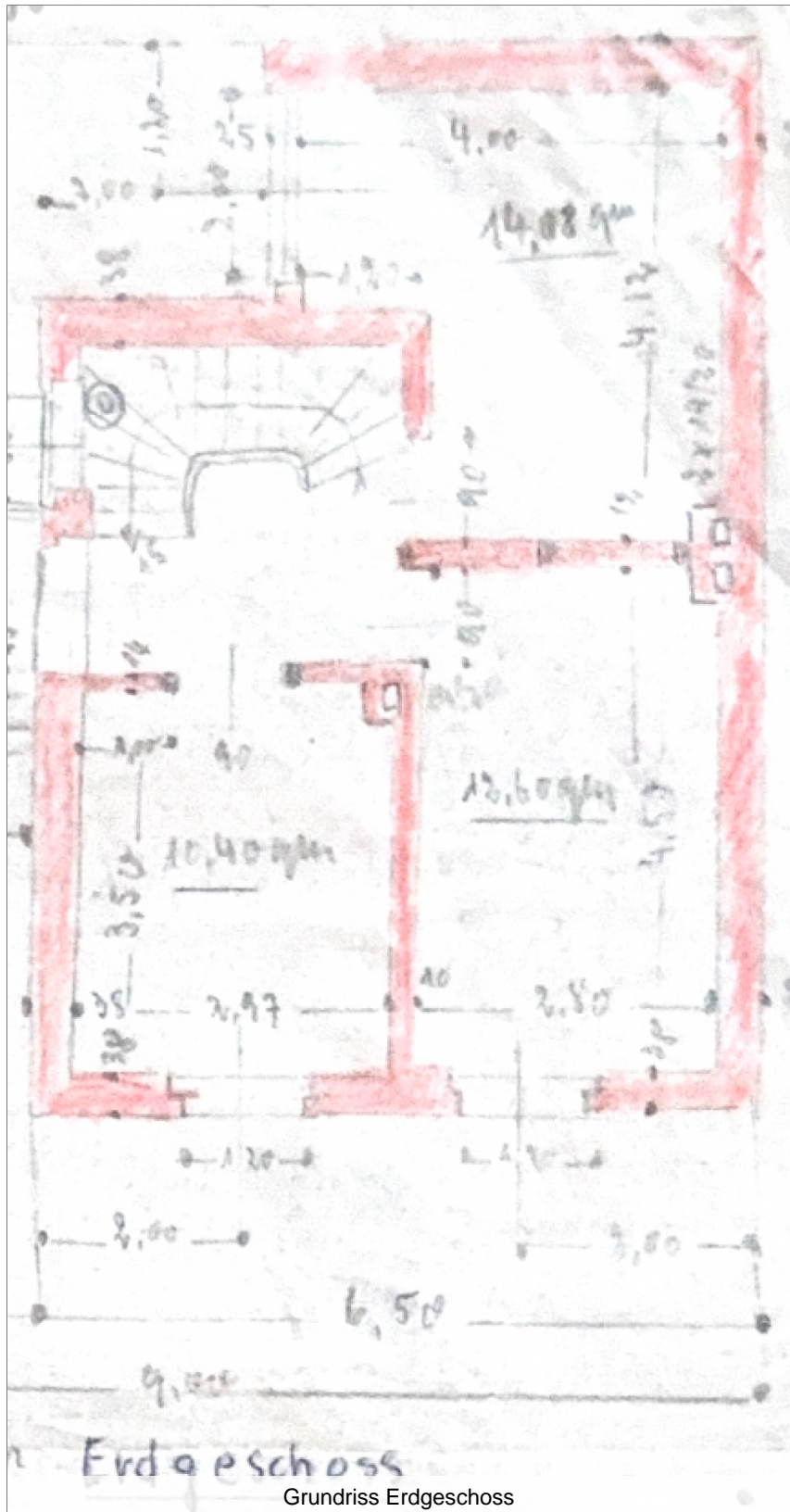
6. MAKLERPROVISION

Der Makler-Vertrag mit Tim Boldorf Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung auf Basis unseres Objektexposés und der darin stehenden Bedingungen zustande. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernkastel-Kues
- > 6 Zimmer

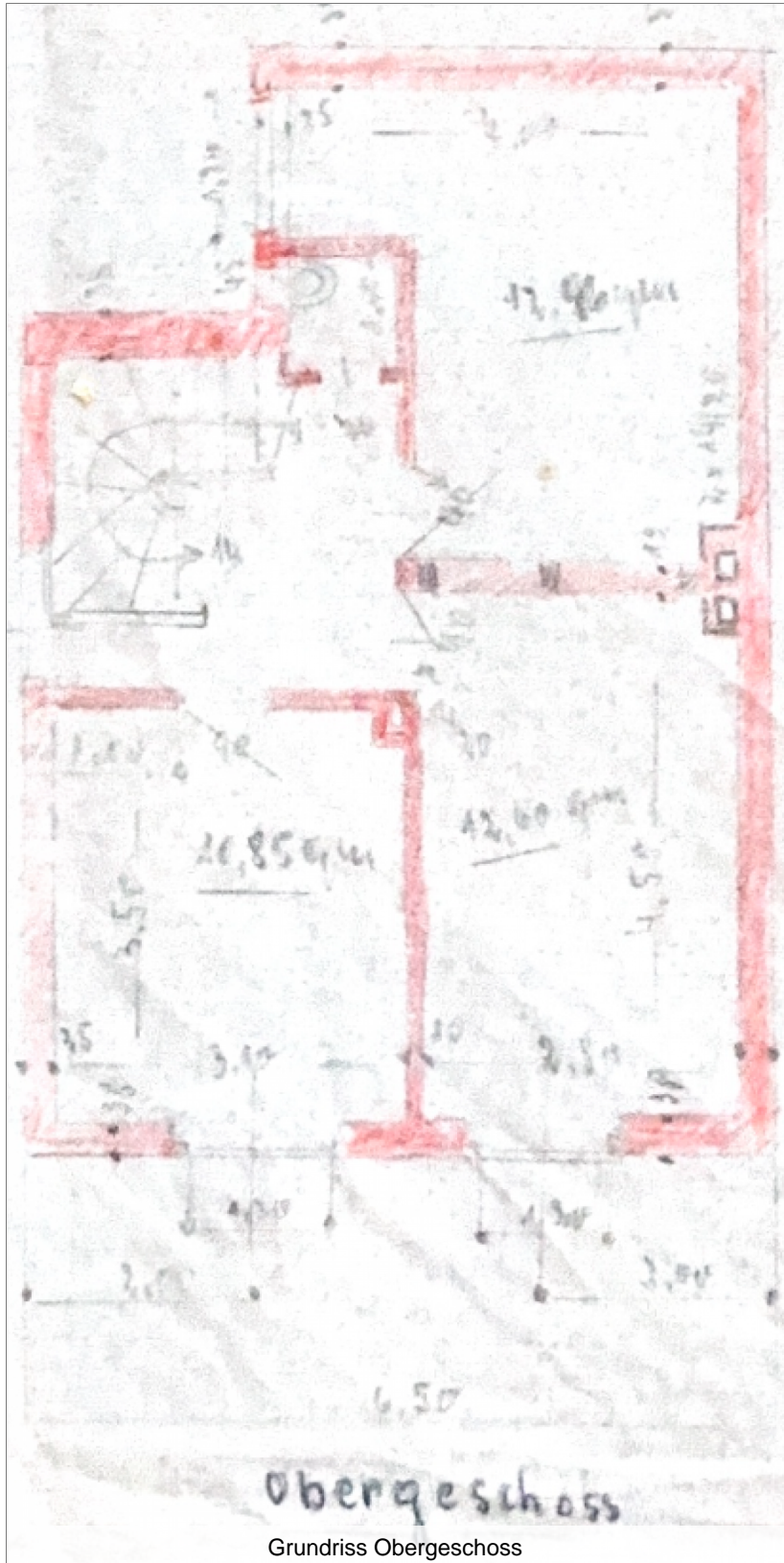
- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 484



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernkastel-Kues
- > 6 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 484



Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernkastel-Kues
- > 6 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 484

