

# Exposé

## Reihenhaus in Kordel

### **Vielseitiges Wohnhaus für Familien & Investoren**



Objekt-Nr. OM-292665

#### Reihenhaus

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:

N. Ney

Telefon: 0176 63416176

Am Borberg 10  
54306 Kordel  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |           |               |                |
|-------------------|-----------|---------------|----------------|
| Baujahr           | 1961      | Energieträger | Öl             |
| Grundstücksfläche | 110,00 m² | Übernahme     | sofort         |
| Etagen            | 2         | Zustand       | gepflegt       |
| Zimmer            | 6,00      | Schlafzimmer  | 4              |
| Wohnfläche        | 155,00 m² | Badezimmer    | 2              |
| Nutzfläche        | 50,00 m²  | Heizung       | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus erstreckt sich über 155 Quadratmeter auf zwei Etagen, und bietet somit ausreichend Raum für zwei Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach. Jede der beiden Wohnungen verfügt über 3 Zimmer, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Zu jeder Wohnung gibt es einen Balkon mit wunderschöner Aussicht. Die Immobilie verfügt über einen kleinen Außenbereich, jedoch ohne Grünfläche, was ideal für eine pflegeleichte Wartung ist.

Die intelligente Gestaltung gewährleistet Privatsphäre und Entfaltungsmöglichkeiten in jeder Wohnung. Die Erdgeschosswohnung wird durch eine geräumige Kellerfläche ergänzt, während der oberen Wohnung ein großzügiger Speicher zur Verfügung steht.

Eine gemeinsame Waschküche befindet sich im Keller.

Überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Das Haus wurde 1994 um die obere Etage erweitert und gleichzeitig modernisiert, inklusive neuer Fenster, Elektro- und Wasserleitungen sowie des Dachs. Die Ölheizung stammt ebenfalls aus diesem Jahr. In einem gepflegten Zustand, ist das Haus sofort bezugsfertig, inklusive der im Kaufpreis enthaltenen Einbauküchen. Der vorhandene Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Wir bitten bei Interesse um Vorlage einen Finanzierungsnachweises.

## Lage

Genießen Sie die ruhige Lage in einer gewachsenen Wohngegend, die Rückzug und Entspannung ermöglicht. Schulen, Kindergärten und alles Notwendige für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 200,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



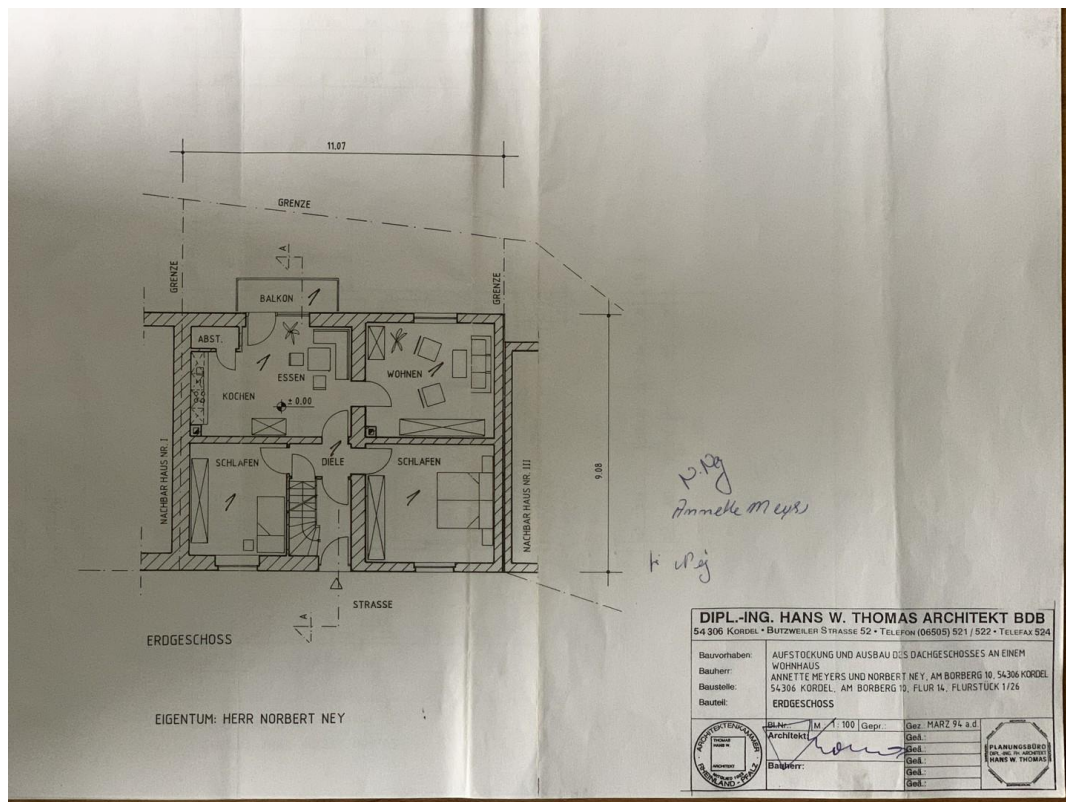
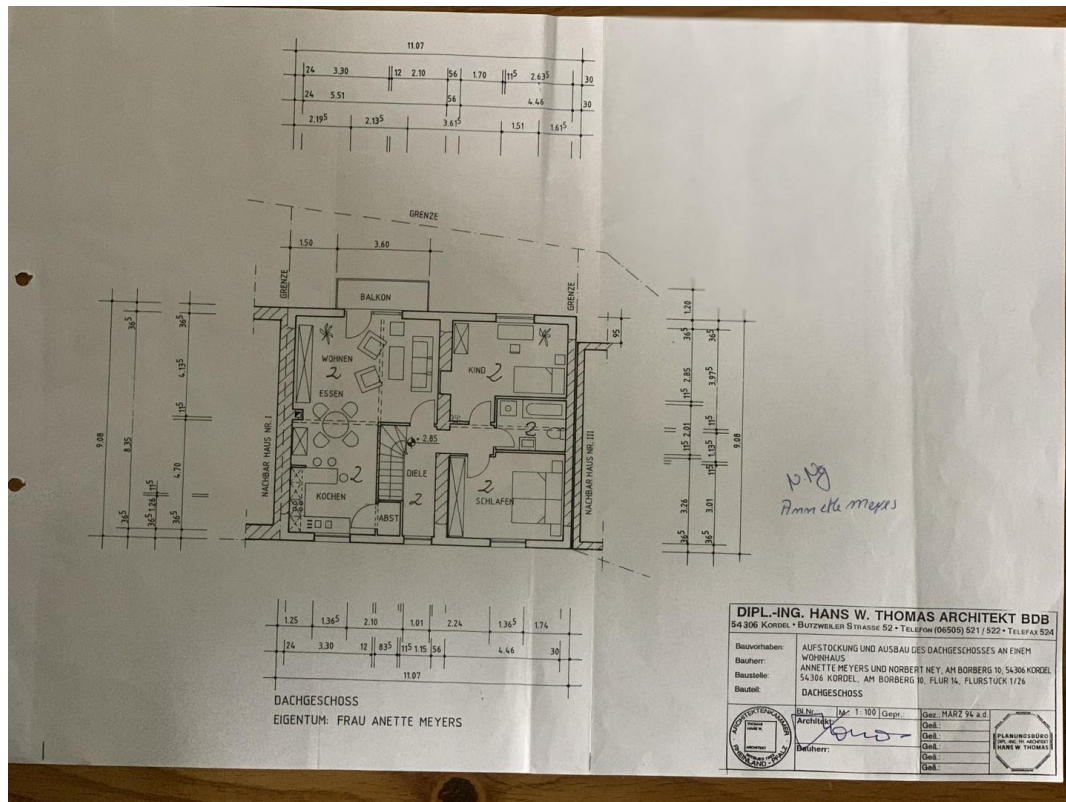
## Exposé - Galerie



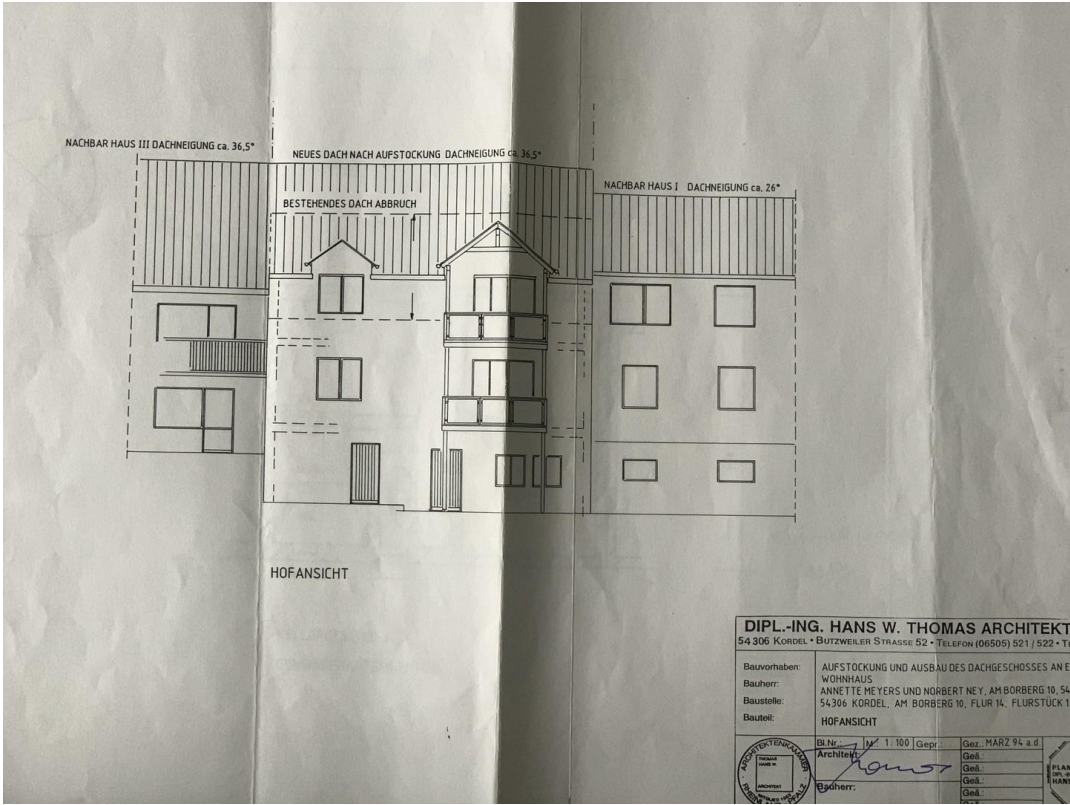
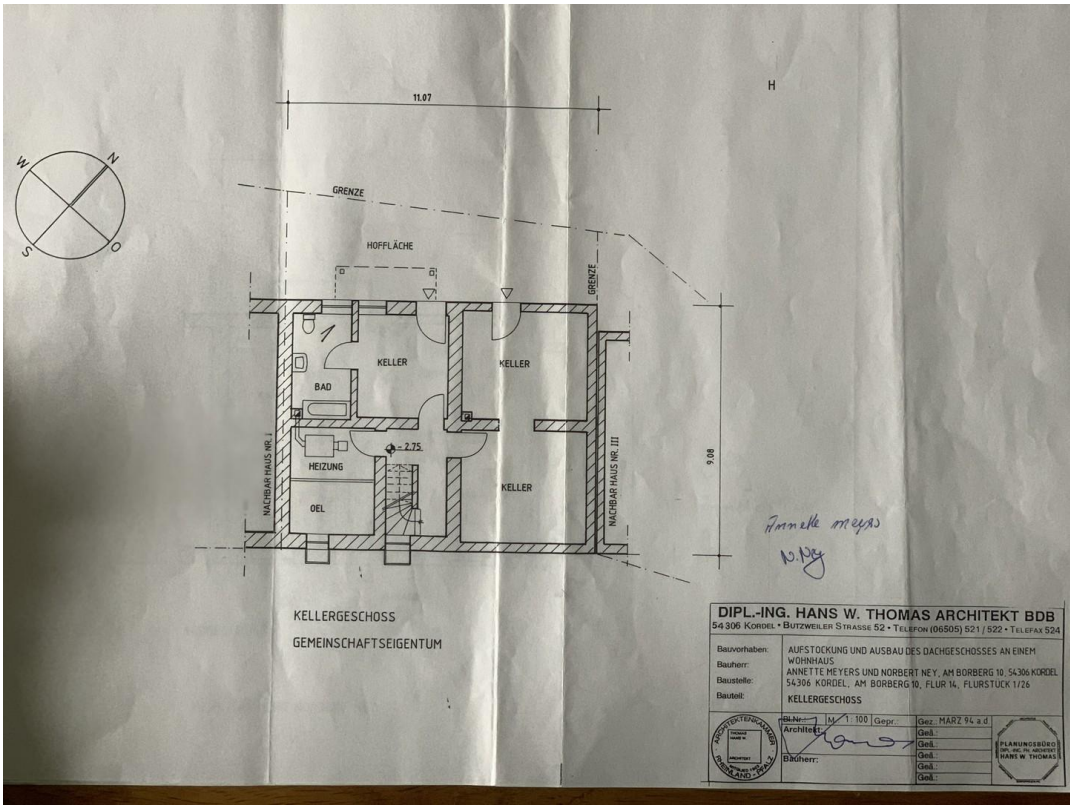
# Exposé - Galerie



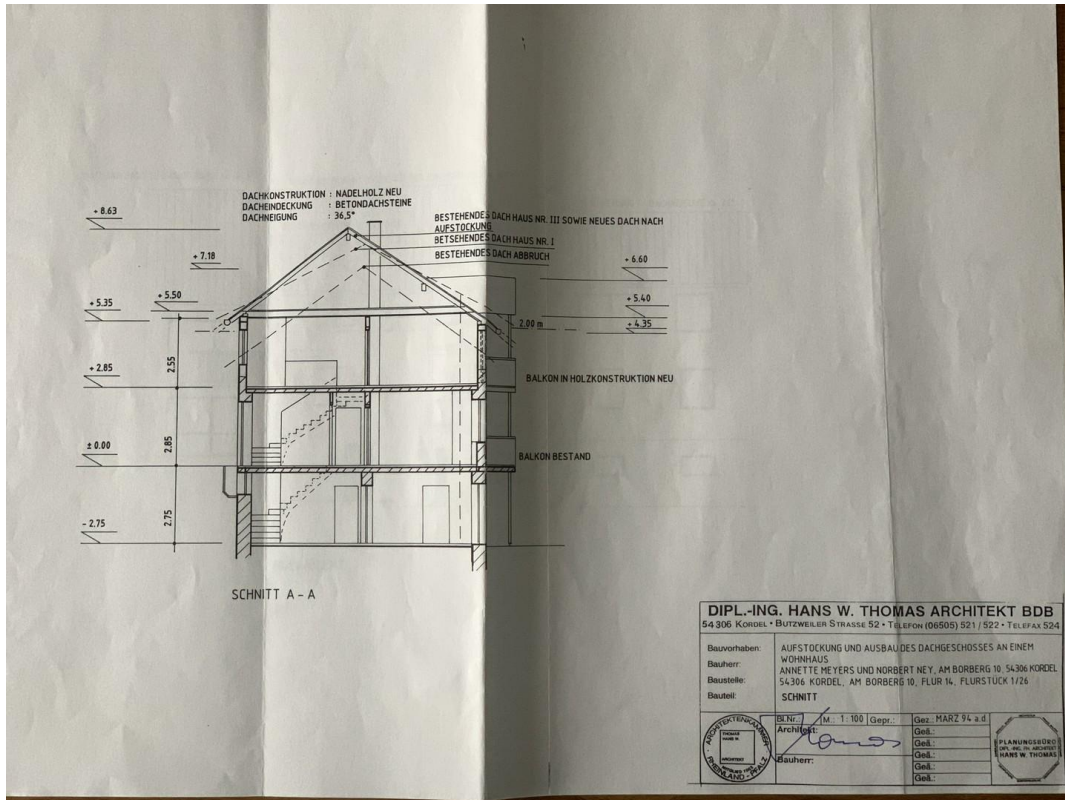
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



- 2 -

|                                                              |                   |  |  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--|--|
| Bauvorhaben: Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses       |                   |  |  |
| Baustelle : 54306 Kordel, Boorberg 10, Kordel                |                   |  |  |
| Bauherr : Anette Meyers und Norbert Ney, Boorberg 10, Kordel |                   |  |  |
| Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283                       |                   |  |  |
|                                                              | Dachgeschoß -Neu- |  |  |
| Wohnungseigentum: Frau Anette Meyers, Boorberg 10, Kordel    |                   |  |  |

|                            |                                                                |   |                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Kochen / Essen<br>Wohnen : | 3,30 x (4,70+0,11 <sup>5</sup> )<br>+ 5,51 x 4,13 <sup>5</sup> | = | 38,67 m <sup>2</sup> |
| Kind :                     | 4,46 x 2,85<br>+ 1,70 x 1,12 <sup>5</sup>                      | = | 14,62 m <sup>2</sup> |
| Bad :                      | 2,63 <sup>5</sup> x 2,01                                       | = | 5,30 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen :                 | 4,46 x 3,01<br>+ 2,63 <sup>5</sup> x 0,25                      | = | 14,08 m <sup>2</sup> |
| Diele :                    | 1,15 x 4,70<br>+ 1,13 <sup>5</sup> x 1,70<br>+ 1,01 x 0,56     | = | 7,90 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum :              | 83 <sup>5</sup> x 1,26                                         | = | 1,05 m <sup>2</sup>  |
| Balkon :                   | 3,60 x 1,20 / 2                                                | = | 2,16 m <sup>2</sup>  |
| Zwischensumme              |                                                                |   |                      |
|                            | abzüglich 3 % für Putz                                         | = | 83,78 m <sup>2</sup> |
|                            |                                                                | = | 2,51 m <sup>2</sup>  |
|                            | Wohnfläche Dachgeschoß - Gesamt -                              | = | 81,27 m <sup>2</sup> |

Annette Meyers  
V. 283

- 3 -

# Exposé - Grundrisse

- 3 -

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Bauvorhaben: Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses<br>Baustelle : 54306 Kordel, Boorberg 10<br>Bauherr : Anette Meyers und Norbert Ney, Boorberg 10, Kordel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>Umbauter Raum - Bestand:</b><br>$11,07 \times 9,08 \times 6,65 = 668,429 \text{ m}^3$<br>$+ 11,07 \times 9,08 \times (7,18 - 3,90) \times 0,5 = 164,846 \text{ m}^3$<br><b>Umbauter Raum - Bestand: 833,275 m<sup>3</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Umbauter Raum - Neu + Bestand:</b><br>$11,07 \times 9,08 \times (5,10 + 2,75) = 789,047 \text{ m}^3$<br>$+ 11,07 \times 8,30 \times 0,40 = 36,752 \text{ m}^3$<br>$+ 11,07 \times 0,78 \times 0,40 \times 0,5 = 1,727 \text{ m}^3$<br>$+ 11,07 \times 8,30 \times (8,63 - 5,50) \times 0,5 = 143,794 \text{ m}^3$<br><b>Umbauter Raum Neu und Bestand = 971,320 m<sup>3</sup></b><br>abzüglich umbauter Raum Bestand = 833,275 m <sup>3</sup><br><b>Umbauter Raum Neu = 138,045 m<sup>3</sup></b> |  |

*Anette Meyers*

2.12.08

---

Kordel, den 26.05.94

Dipl.-Ing FH Hildt, Thomas - Architekt BGR  
 Burzeeller Straße 34  
 Telefon 0505 / 521 Telefax 0505 / 524

|                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Bauvorhaben: Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses<br>Baustelle : 54306 Kordel, Boorberg 10<br>Bauherr : Anette Meyers und Norbert Ney, Boorberg 10, Kordel |  |
| Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283                                                                                                                          |  |
| Erdgeschoß - Bestand-                                                                                                                                           |  |
| Wohnungseigentum: Herr Norbert Ney, Boorberg 10, Kordel                                                                                                         |  |

|                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Wohnküche : $3,86 \times 5,51$                          | = 21,27 m <sup>2</sup> |
| - 1,73 x 0,88                                           | = 1,52 m <sup>2</sup>  |
|                                                         | = 19,75 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum : 1,59 x 0,74                               | = 1,18 m <sup>2</sup>  |
| Wohnzimmer : 4,48 x 4,06                                | = 18,19 m <sup>2</sup> |
| Schlafen : 4,48 x 4,00                                  | = 17,92 m <sup>2</sup> |
| Flur : 2,10 x 1,00                                      | = 2,10 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen y : 3,30 x 3,87                                | = 12,77 m <sup>2</sup> |
| Balkon : 3,60 x 1,20 / 2                                | = 2,16 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche Erdgeschoß - Gesamt - = 74,07 m <sup>2</sup> |                        |

*Anette Meyers*

2.12.08

Anmerkung: Die angegebenen Maße sind Fertigmaße (Bestandsmaße), ein Abzug für Putz erfolgt daher nicht.

- 2 -