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

# Attraktives Wohnhaus mit vier Wohneinheiten

## Allgemein:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Objektnummer:** | 6262#mE43O3 | **Stand vom:** | 25.04.2024 |
| **Nutzungsart:** | Wohnen | **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Objektart:** | Haus (Mehrfamilienhaus) | **Baujahr:** | 1900 |
| **Ort:** | 56812 Cochem | **Wohnfläche:** | 267,00 m² |
| **Grundstücks-Fläche:** | 371,00 m² | **Zimmer:** | 10,0 |
| **Alter:** | Altbau | | |

## Preise:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € | **Provisionspflichtig:** | ja |
| **Provision:** | 3,57 % | | |

## Energiepass:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Art des Energieausweises:** | BEDARF | **Gültig bis:** | 20.11.2033 |
| **Ausstelldatum:** | 2023-11-21 | **Wertklasse:** | G |
| **Befeuerung:** | Gas | **Primärer Energieträger:** | Erdgas leicht |
| **Endenergiebedarf:** | 221.1 kWh/m²/a | | |

## Ansprechpartner:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Firma:** | Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Marketing GmbH | **Name:** | Marko Margeta |
| **Straße:** | Endertstraße 17 | **Ort:** | 56812 Cochem |
| **E-Mail:** | margeta@mosel-immo.de | | |

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

Hinter den Bruchsteinmauern dieses charmanten Wohnhauses in Cochem-Sehl, mit insgesamt vier separaten Wohneinheiten wurde in den vergangenen Jahren alles modernisiert. Die beiden kleinen Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen offenen Küchenbereich, alle komplett mit Küchenzeilen ausgestattet, einem kombinierten Wohn- / Schlafraum und einem Badezimmer. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind ideal zur Vermietung an Singles. Denkbar wäre auch, mit entsprechender Genehmigung, ein Apartment gewerblich zu nutzen, z. B. als Praxis, Büro oder als Kosmetikstudio. Die beiden Wohnungen in den Obergeschossen sind etwas größer und könnten tatsächlich auch an kleine Familien vermietet werden, ggf. müssten die Zähler und die Versorgungsleitungen getrennt werden. Beide Wohnungen verfügen, neben einem Wohn-Essbereich mit offener Küche, über zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Bei der Modernisierung wurde, insbesondere im Flur - und im Treppenbereich darauf geachtet, alte Details zu erhalten. Vor allem die gut erhaltenen alten Bodenfliesen im Flur, direkt im Eingangsbereich sowie die alten Holzbalken in den Wohnungen sorgen für Flair und Gemütlichkeit. Ein weiteres Highlight ist sicherlich der rückseitig liegende Innenhof mit dem geschützten Sitzbereich und der dahinter liegende Garten, den Sie seitlich durch das kleine Tor erreichen. Eine kleine Oase und von der Straße nicht einsehbar. Hier steht dann ein weiteres kleines, derzeit vermietetes Wohnhaus, bestehend aus einem kleinen Küchenbereich, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer und einem Schlafzimmer im Giebel. Lager- und Abstellfläche bietet der große Kellerbereich, in dem eine Ecke zu einem Waschkeller umfunktioniert wurde. Alles in allem eine sehr vielseitige Immobilie, mit vielen Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten.

## Lage:

Cochem ist die Kreisstadt und der größte Ort des rheinland-pfälzischen Landkreises Cochem-Zell. Die Altstadt von Cochem, mit den berühmten mittelalterlichen Fachwerkhäusern, der Einkaufsmeile, Weinstuben und Restaurants sind in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Dort befinden sich auch alle öffentlichen Verkehrsmittel, der Bahnhof, Post, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheken und eine Fülle an Freizeiteinrichtungen. Auch die bekannte Reichsburg liegt in unmittelbarer Nähe zum Objekt, der 20-minütige Wanderweg führt unweit des Hauses vorbei. Ebenso ist Cochem ein hervorragender Ausgangspunkt für Wanderungen und Weintouren durch die angrenzenden Weinberge und Weingüter sowie zu den touristischen Attraktionen der Moselregion.
Die Kreisstadt Cochem (ca. 5300 Einwohner) ist Sitz der Kreisverwaltung und bietet neben diversen weiterführenden und berufsbildenden Schulen ein Krankenhaus und verschiedenste Ärzte sowie Banken.

## 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

Eingangsbereich

Schlafzimmer Erdgeschoss

Küche / Wohnen Erdgeschoss

Badezimmer Erdgeschoss

Schlafzimmer Erdgeschoss

Küche Erdgeschoss

Wohnbereich Wohnung Obergeschoss

Schlafzimmer Obergeschoss

Badezimmer Obergeschoss

Wohnbereich Dachgeschoss

Essbereich Dachgeschoss

Schlafzimmer Dachgeschoss

Essbereich Dachgeschoss

Badezimmer Daschgeschoss

Zweites Schlafzimmer Obergeschoss

Außenbereich Sitzecke

Garten

Hinterhof überdacht

Garten / Grünfläche

Rückseite des Hauses

Front - Fassade