

## +++ Neuer Preis +++ Vielseitiges Wohnhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Cochem



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

### Allgemein:

<b>Objektnummer:</b>	6247#mE43O3	<b>Stand vom:</b>	20.03.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus (Einfamilienhaus)	<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Ort:</b>	56812 Cochem	<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücks-Fläche:</b>	1.759,00 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer:</b>	7,0

## Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €	<b>Provisionspflichtig:</b>	ja
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	08.08.2033
<b>Ausstellungsdatum:</b>	2023-08-08	<b>Wertklasse:</b>	F
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	Gas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	184.0 kWh/m²/a		

## Ansprechpartner:

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

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

Das gepflegte, massiv gebaute Einfamilienhaus, welches wir Ihnen hier anbieten dürfen, befindet sich im Stadtteil Cochem - Sehl, in einer sehr ruhigen Lage. Die Fenster wurden in den 80iger Jahren erneuert, die Gas Heizung in 2014. Alles Übrige entspricht dem Baujahr des Gebäudes, der Charme der 60iger Jahre spiegelt sich in jedem Raum. Das Wohnhaus, innen wie außen, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Wem die Raumaufteilung zusagt, dem würde vielleicht schon eine umfangreiche Renovierung und Modernisierung der sanitären Anlagen ausreichen. Egal, wie Sie sich entscheiden, Sie werden auf jeden Fall belohnt, wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Hell und freundlich präsentiert sich der Eingangsbereich im Erdgeschoss, von dem Sie alle weiteren Räumlichkeiten auf dieser Etage erreichen. Von der Küche, dem Esszimmer und dem Wohnzimmer zur Straße hin, bietet sich, aufgrund der Lage, ... ein herrlicher Blick in Richtung Cochem, Sehl, die gegenüberliegenden Weinberge sowie ins Moseltal bis nach Valwig. Genauso, wie aus den Wohnräumen im Obergeschoss, von hier aus kann man sogar die Reichsburg sehen. Die Rückseite des Hauses gehört nur Ihnen. Egal ob Sie sich auf der steinernen Terrasse aufhalten, sich um die Weinranken kümmern oder sich auf Ihrem weitläufigen Grundstück aufhalten. Es gibt immer was zu tun. Wenn Ihnen der Platz im Wohnhaus nicht ausreicht, dann haben Sie die Möglichkeit, sich in der kleinen Einliegerwohnung im Untergeschoss aufzuhalten, die sich auch zur Untervermietung eignet. Ihren PKW stellen Sie in einer der beiden Garagen ab, den Haupteingang erreichen Sie über eine Steintreppe. Das Wohnhaus wurde mit einer Naturschiefer Dacheindeckung eingedeckt.

## 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.

## **Ausstattung:**

Aufteilung:

Untergeschoss:

- Küche
- Wohnraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Kellerraum
- Heizungskeller

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Gäste WC
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Ausgang Terrassenbereich und Garten

Obergeschoss:

- Diele
- Badezimmer
- Großes Schlafzimmer
- Büro / Gästezimmer
- Kinderzimmer
- Balkon

## **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



Wohnzimmer



Küche



Flur Diele Erdgeschoss



Küche



Küche mit Essecke



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon vom Wohnzimmer aus



Blick Balkon Erdgeschoss



Schlafzimmer Untergeschoss



Wohnzimmer Untergeschoss



Diele / Flur Untergeschoss



Terrasse Erdgeschoss Richtung Garten



Ausblick Obergeschoss



Ausblick Obergeschoss



Großes Schlafzimmer Obergeschoss



Blick vom Balkon Obergeschoss



Blick Richtung Garten



Treppenaufgang



Eingangsbereich Haupthaus



Panoramablick



Außenansicht Seitlich

