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

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz vor den Toren von Cochem



Allgemein:

Objektnummer:	6455/mE43O3	Stand vom:	14.10.2026
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	[illegible]	Baujahr:	1900
Ort:	[illegible] Valwig	Wohnfläche:	203,00 m²
Grundstücks-Fläche:	445,00 m²	Zimmer:	12,0

Preise:

Kaufpreis:	174.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	3,57%		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	20.09.2036
Ausstelldatum:	2026-09-21	**Energieeffizienzklasse:**	H
Befeuerung:	Oel	**Primärer Energieträger:**	Öl
Endenergiebedarf:	401.6 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Name:	Simon Zender	**Straße:**	
Ort:		**E-Mail:**	Zender@mosel-immo.de

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Immobilie steht im Moselort Valwig, einem Vorort der Kreisstadt Cochem. Das großzügige und sehr gepflegte Einfamilienhaus steht auf einem 445 m² großen und hochwasserfreien Grundstück im Ortskern der Gemeinde. Mit rund 203 m² Wohnfläche, zahlreichen großzügig geschnittenen Räumen, mehreren Schlaf- bzw. Arbeitszimmern bietet die Immobilie viel Platz für eine Familie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde um 1900 errichtet und etwa 1960 durch einen Anbau erweitert. Die Kombination aus dem Charakter eines älteren Wohnhauses, hohen Räumen und dem großzügigen Platzangebot macht den besonderen Reiz dieser Immobilie aus. Das Haus ist voll unterkellert und befindet sich in einem gepflegten, sofort beziehbaren Zustand.

Die Wohnräume verteilen sich im Wesentlichen auf Erd- und Obergeschoss. Teilweise sind die Räume mit Massivparkettausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden 1997 erneuert.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem die großzügige Küche, das Wohn- und Esszimmer, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer. Das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2014 vollständig erneuert. Über eine klassische Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen mehrere großzügige Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein weiteres Badezimmer und zusätzliche Abstellflächen zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die für ein Haus dieser Bauzeit teilweise außergewöhnlich großzügigen Raumdimensionen. Allein das Wohnzimmer verfügt über rund 28,4 m², ein Zimmer im Obergeschoss über rund 30,8 m²und das Schlafzimmer über rund 21,5 m². Damit eignet sich das Haus auch hervorragend für Familien, die Wert auf viel persönlichen Freiraum legen.

Zum Haus gehören mehrere Außenbereiche. Neben einem Balkon steht eine großzügige Terrasse bzw. ein Freisitz auf der Garage zur

Verfügung. Hinter dem Gebäude befindet sich zudem eine Gartenfläche. Die vorhandene Garage rundet das Angebot ab.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2004. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

Raumaufteilung

Das Erdgeschoss bietet ein Wohnzimmer mit ca. 28,44 m², eine Küche mit ca. 16,93 m², ein Esszimmer mit ca. 13,08 m², einen Abstellraum mit ca. 11,04 m², einen Flur mit ca. 8,09 m² sowie ein Bad mit ca. 4,16 m². Hinzu kommt die im Aufmaß mit ca. 9,42 m² angesetzte Terrassenfläche.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit ca. 21,55 m², drei weitere Zimmer mit ca. 10,08 m², 13,28 m² und großzügigen 30,77 m² sowie ein Büro mit ca. 15,30 m². Ergänzt wird diese Etage durch ein Bad mit ca. 4,98 m², einen Abstellraum mit ca. 7,22 m², Flurflächen und einen Balkon.

Insgesamt weist das vorliegende Aufmaß eine Wohnfläche von rund 203,7 m² aus.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Das Haus ist vollständig unterkellert.

Grundstück und Außenbereich

Das Anwesen besteht aus zwei Flurstücken mit 184 m² und 261 m², sodass sich eine Gesamtgrundstücksfläche von 445 m² ergibt.

Zur Immobilie gehören eine Garage mit Flachdach, dessen Fläche als Terrasse/Freisitz genutzt wird, eine gepflasterte Fläche vor der Garage sowie weitere Außen- und Gartenflächen hinter dem Wohnhaus.

Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich in Valwig, einer traditionsreichen Wein- und Moselgemeinde unweit von Cochem. Der Ort liegt unmittelbar an der Mosel und verbindet die ruhige Wohnlage einer kleineren Gemeinde mit der Nähe zur touristisch und infrastrukturell gut erschlossenen Kreisstadt Cochem.

Die Herrenbergstraße liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage. Die Umgebung ist geprägt von der typischen Bebauung eines Moselortes. Cochem mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, gastronomischen Angeboten und dem Bahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Moselregion bietet darüber hinaus einen hohen Freizeitwert mit Wander- und Radwegen, Weinbergen sowie zahlreichen touristischen und kulturellen Angeboten.

Ausstattung:

ca. 203 m² Wohnfläche
Baujahr Altbau ca. 1900
Anbau ca. 1960
voll unterkellert
Öl-Zentralheizung aus 2004
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, erneuert 1997

teilweise Massivparkett
hohe und großzügig geschnittene Räume
zahlreiche Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
zwei Badezimmer
Duschbad im Erdgeschoss 2014 komplett erneuert
Holztreppe ins Obergeschoss
Balkon
großzügiger Freisitz/Terrasse
Gartenfläche hinter dem Haus
Garage
Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial
gepflegter Wohnzustand

Viel Platz, große Räume und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Dieses Einfamilienhaus ist insbesondere für Käufer interessant, die ein großzügiges Wohnhaus mit mehr als 200 m² Wohnfläche suchen und dabei den Charakter einer gewachsenen Immobilie schätzen.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, mehreren Schlaf- und Arbeitszimmern, Keller, Garage, Balkon, Terrasse/Freisitz und Gartenfläche bietet ideale Voraussetzungen für eine größere Familie. Gleichzeitig besteht durch das teilweise ausbaufähige Dachgeschoss weiteres Potenzial.

Das Haus ist gepflegt und kann ohne grundlegende Renovierungsarbeiten bezogen werden. Gerade die hohen Räume, die teilweise vorhandenen Massivparkettböden und die großzügigen Zimmer verleihen der Immobilie einen Wohncharakter, den moderne Neubauten in dieser Form nur selten bieten.

Sonstiges:

Innenbesichtigungen sind nach Terminabsprache über unser Büro möglich. Gerne erwarten wir Ihren Anruf, Sie erreichen uns telefonisch unter +49 2671 / 2598690.

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.

Vielleicht möchten Sie Ihre Immobilie veräußern und Sie sind auf der Suche nach einem starken und kompetenten Partner für die Vermarktung? Gerne würden wir Sie kennenlernen um Ihnen unkompliziert, diskret und unverbindlich unsere Zusammenarbeit und unser Marketingsystem zu erläutern.

Unser Team freut sich auf einen persönlichen Termin mit Ihnen.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter. 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.

Bilder

Außenansicht



Freisitz



Freisitz



Frontansicht mit Garage



Frontansicht mit Freisitz



IMG_5587



Esszimmer



Wohnzimmer



Bad/WC Erdgeschoss



Bad/WC Erdgeschoss



Bad/WC Erdgeschoss



Heizungsanlage



Heizung

Grundstück/Garten hinter dem Haus



Flurstück 73