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

+++Verkauft+++Helle Eigentumswohnung - komplett saniert - Nr. 9

Allgemein:

Objektnummer:	6084#mE43O3	**Stand vom:**	24.09.2023
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Wohnung (Apartment)	**Baujahr:**	1908
Ort:	56841 Traben-Trarbach	**Wohnfläche:**	150,10 m²
Zimmer:	3,0	**Anzahl Badezimmer:**	1,0
Zustand:	Voll saniert	**Alter:**	Altbau

Preise:

Kaufpreis:	459.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	3,57 %		

Energiepass:

Ansprechpartner:

Firma:	Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Marketing GmbH	**Name:**	Sandra Treis
Straße:	Endertstr. 17	**Ort:**	56812 Cochem
E-Mail:	treis@mosel-immo.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Historie trifft Moderne: Das ehemalige Kaiserliche Postamt wurde in der Gründerzeit mit Elementen des Tudorstils erbaut. Aufgrund seiner einmaligen Lage direkt an der Moselbrücke und seinem beeindruckenden äußeren Erscheinungsbild prägt das Jugendstilgebäude nachhaltig das Stadtbild der Moselstadt Traben-Trarbach.
Das Gebäude wurde äußerst aufwändig kernsaniert. Dabei wurde der alte Charme des Jugendstil Gebäudes so weit wie möglich erhalten und mit modernem Wohnkomfort kombiniert. In dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden neun großzügige Wohnungen sowie fünf möblierte Ferienwohnungen eingerichtet. Zusätzlich verfügt das Objekt noch über vier Büro- und Gewerbeeinheiten mit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung für 18 unterteilte Einheiten zur privaten und gewerblichen Nutzung des Objektes liegen vor (Büroflächen, Ladenlokale, Werkstätten, Restaurantbetrieb mit Außenterrasse, Lager, privates Wohnen in offenen großzügig ausgebauten Dachwohnungen im Maisonette-Stil).
Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist das gesamte Gebäude jetzt in einem guten Zustand. Auch die Drainagen wurden erneuert und nachträglich Balkone angebracht. Das Fachwerk wurde entsprechend den historischen Vorgaben aufwendig rekonstruiert, das Dach inklusive der Balkenkonstruktion erneuert und mit Naturschiefer nach den Anforderungen der Denkmalbehörde neu belegt.

Die an der östlichen Giebelwand, neben den Balkonen anliegend, zukünftig die jeweiligen Etagen anfahrende Aufzugsanlage wurde entsprechend den komplexen Vorgaben der unteren und übergeordneten Denkmalbehörde aufwändig errichtet, somit ist ein Teil der Wohnungen über einen Aufzug erreichbar. Sämtliche Installationen wurden erneuert und zentralisiert in einem eigens dafür geschaffenen Technikraum (Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon, WiFi sowie zentrale Kontrollventile für die Fußbodenheizung in allen Einheiten etc.)

Eine neue sparsame und umweltfreundliche Pelletheizung wurde installiert. Sieben Wohneinheiten sind vollständig und bezugsfertig saniert, fünf möblierte Ferienwohnungen fertiggestellt und bei weiteren sieben Einheiten können noch die Ausstattungsmerkmale wie Bodenbeläge, Badkeramik und Armaturen etc. ausgewählt werden. Die Wohnungen verfügen über großzügige Wohn- und Essbereiche mit Balkon und geräumige Schlafzimmer, meist mit Blick auf die Mosel.

Die hier angebotene Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 9) befindet sich im Obergeschoss.
Die Wohnfläche von ca. 150 Quadratmeter ist wie folgt aufgeteilt:

- Eingangsbereich
- Balkon
- Kochen, Wohnen und Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Gästetoilette

Derzeit besteht für den Käufer noch die Möglichkeit zur Wahl der Bodenbeläge.

Lage:

Traben-Trarbach, auch als das Juwel der Mittelmosel bekannt, liegt an der Grenze zwischen Eifel und Hunsrück. Die Doppelstadt besteht aus zwei - ursprünglich eigenständigen - Orten: rechts Trarbach und links Traben in Richtung Trier. Die Region Mittelmosel ist bekannt für ihren Weinbau und ihre Thermalquellen, aber insbesondere auch als Jugendstil-Stadt. Der prosperierende Tourismus dieser Region ist auch aus dem benachbarten Benelux-Ländern (vor allem den Niederlanden) sowie aus Frankreich zu verspüren. Ende des 19. bis ins 20. Jahrhundert hinein erlebte Traben-Trarbach eine Blütezeit des Weinbaus und des Weinhandels und avancierte nach Bordeaux zu den bedeutendsten Weinhandelsplätzen der Welt. Viele Jugendstilbauten erinnern noch an diese Zeit. Die Urlaubsregion profitiert von der romantischen Landschaft und ihrer Historie.

Der Moselort verfügt über einen gut sortiertes Dienstleistungsspektrum sowie Kitas mit Ganztagsplätzen, Grund-, Förder- und weiterführende Sekundarschulen und Gymnasium. Die Stadt liegt etwa 40 km nordöstlich von Trier und etwa 60 km südwestlich von Koblenz, circa 20 km östlich der A1 und direkt an der B53. Der Flughafen Frankfurt-Hahn liegt in östlicher Richtung und ist bequem in rund 20 Minuten, der Flughafen Frankfurt am Main in einer guten Autostunde zu erreichen.

Flächenmäßig ist Traben-Trarbach die größte Ortschaft an der Mittelmosel und ist daher in jüngster Vergangenheit auch für Investoren zu einem begehrten Standort in der Region geworden.

Ausstattung:

Hohe Decken mit Stuckverzierungen, teils großzügige Balkone bzw. Außenterrassen, exklusive Bäder mit neusten Komfort, Gäste WC, moderne Tür-Sprechanlage mit Video, energetische Fußbodenheizung (Pelletheizung), auf Wunsch umfriedete KFZ-Stellplätz.

Auf Wunsch individuelle Stuckarbeiten und Wandgestaltung im Jugendstil, Einfluss auf Raumgestaltung, Bodenbeläge und Bad-Ausstattung möglich.

Hinweis zum Energieausweis:
Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, greift die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG nicht.

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

Hauptansicht

Innenhof

Seitliche Ansicht

Blick auf Trarbach

Hauptansicht

Wohnraum

Badezimmer

Wohnraum

Wohnraum

Schlaf- Ankleidezimmer

Küche

Terrasse

Blick - Aussicht