

**+++ VERKAUFT +++**  
**Zweifamilienhaus mit großer**  
**Scheune auf weitläufigem**  
**Grundstück in idyllischer Lage**



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

## Allgemein:

<b>Objektnummer:</b>	6333#mE43O3	<b>Stand vom:</b>	10.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Ort:</b>	56814 Faid	<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücks-Fläche:</b>	1.226,00 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0

## Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €	<b>Provisionspflichtig:</b>	ja
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	03.06.2034
<b>Ausstellungsdatum:</b>	2024-06-04	<b>Wertklasse:</b>	G
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf:</b>	231.29 kWh/m <sup>2</sup> /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:

Ihr Mosel-Immobilien-Service präsentiert Ihnen heute ein freistehendes Zweifamilienhaus mit großer Scheune, einem idyllischen Garten und einer Vielzahl an Stell- und Staufläche.

Auf einem weitläufigen Grundstück, in ruhiger Ortslage von Faid gelegen, steht dieses Wohnhaus mit zwei Einheiten zum Verkauf und ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus als auch die Reaktivierung der Immobilie als Zweifamilienhaus. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen separaten Treppenraum, so dass beiden Eingänge mit jeweils einer Hausnummern ausgewiesen sind.

Über die vordere Eingangstüre ist das Erdgeschoss zu betreten. Hier befindet sich eine Einheit mit Wohnzimmer, einer Wohnküche mit im Kaufpreis inkludierter Einbauküche, einem Schlafzimmer und einem Tageslichtbad nebst kleinem HWR für Waschmaschine und Trockner.

Die zweite Einheit erstreckt sich über das Obergeschoss und ist über einen separaten Hauseingang zu betreten. Hier befinden sich 3 Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und einer als Küche eingerichteten Räumlichkeit.

In bisheriger Nutzung wurde eine Eingangstüre verschlossen, so dass die gesamte Immobilie als Einfamilienhaus genutzt wurde.

Der idyllische Vorhof mit altem Solitärbaum und pittoresker Scheune mit Fachwerkelementen erschließt den rückseitigen großzügigen Außenbereich, so dass die Erreichbarkeit mit einem PKW bis auf die hinter der Scheune gelegenen Grünfläche möglich ist. Neben einer großen Unterstellmöglichkeit und einem kleinen Teich, befindet sich hier auch eine Gartenlaube. Im Gesamten birgt das Grundstück sehr viel Potential.

An das Wohnhaus angeschlossen sind eine Garage und der Heizungsraum.

In der Scheune befindet sich eine weitere Garage und eine Werkstatt nebst weiteren Lagermöglichkeiten.

Die Möglichkeit einer Reaktivierung als Zweifamilienhaus und ein zahlreiches Angebot an Stell- und Staufläche, sowohl vor dem Wohnhaus als auch in der große Scheune, sind Vorzüge dieser Liegenschaft. Der große Garten in Breite und Länge birgt viel Potential und erfreut sich ebenfalls einer Reaktivierung.

Im Sommer 2018 wurde das Dach des Wohnhauses neu eingedeckt, die Hausanschlüsse wurden im Sommer 2022 erneuert und der Anschluss an das Glasfasernetz erfolgte im Dezember 2022.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Gasheizung.

Wir bitten um Beachtung:

Um Ihre Anfrage zeitnah bearbeiten zu können, möchten wir Sie höflich um die Mitteilung Ihrer vollständigen Anschrift und Kontaktmöglichkeiten bitten.

## **Lage:**

Die hier zum Verkauf angebotene Liegenschaft befindet sich in der Ortsgemeinde Faid, auf einer Anhöhe westlich der Mosel gelegen und überzeugt durch infrastrukturelle Attraktivität. Cochem, als eine der attraktivsten Destinationen an der Mosel, ist etwa 8 Kilometer entfernt, das Ferienland der Therme und Maare ist in ca. 30 Fahrminuten zu erreichen. Die Stadt Ulmen mit dem Autobahnanschluss an die A48 ist ca. 15 Kilometer entfernt, der legendäre Nürburgring ist in ca. 35 Kilometern zu erreichen.

Neben einer Bäckerei, einer Tankstelle, Gaststätten und weiteren Gewerbetreibenden im Ort, stehen ein Supermarkt, Ärzte und eine Apotheke im ca. 2 Kilometer entfernten Cochem-Brauheck zur Verfügung.

## **Ausstattung:**

+Wohnhaus mit möglichen 2 Einheiten auf ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche

+5 Zimmer, 2 Bäder

+2 Garagen

+Hofseitige Einfahrt mit Stellplätzen für PKW und Wohnmobil

+weitläufiges Grundstück mit ca. 1.226 m<sup>2</sup>

+Große Scheune mit Werkstatt und Nebenräumen

+kleiner Teich im Garten

+2018 neues Dach für das Wohnhaus

+2022 erneuerte Hausanschlüsse

+2022 Glasfasernetz

## 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

Straßenseitige Ansicht - Wohnhaus und Scheune



Innenhof



Wohnhaus mit 2 möglichen Eingängen



Scheune



Wohnzimmer im EG



Küche im EG



Schlafzimmer im EG



Badezimmer und HWR im EG



Flurbereich im OG



Schlafzimmer/Gästezimmer im OG



Küche im OG



Badezimmer im OG



Rückseitiges Grundstück



Gartenlaube im rückseitigen Garten



Seitliche Gartenfläche

