

+++ VERKAUFT +++ Voll ausgestattetes EFH/Ferienhaus mit 4 Ebenen im Herzen von Beilstein an der Mosel



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

Allgemein:

Objektnummer:	6344#mE43O3	Stand vom:	09.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Ort:	56814 Beilstein
Wohnfläche:	146,00 m ²	Kellerfläche:	36,00 m ²
Grundstücks-Fläche:	38,00 m ²	Zimmer:	4,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Zustand:	Gepflegt	Alter:	Altbau

Preise:

Kaufpreis:	219.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3,57%		

Energiepass:

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Ihr Mosel-Immobilien-Service präsentiert Ihnen heute ein Fachwerkhaus mit 4 schmuckvollen Ebenen als stadtbildprägendes Baudenkmal und Bestandteil der historischen Denkmalzone im zauberhaften Beilstein an der Mosel.

Eingerahmt von einer sanften Hügellandschaft mit Waldflächen und bestockter Rebfläche, erstrahlt aus einer Moselschleife heraus ein städtebauliches Juwel mit jahrhundertealter Ortsstruktur. Inmitten einer Aneinanderreihung vergangener Baukultur und unmittelbar zwischen zwei äußeren Stadttoren gelegen, steht dieses Einfamilienhaus zum Verkauf und birgt die Möglichkeit, voll ausgestattet und in nahtlosem Übergang weitergeführt zu werden.

Bereits vom Betreten der Immobilie im Erdgeschoss an, eröffnet sich eine behagliche Wohnraumatmosphäre mit liebevoller Detailarbeit. Durch Freilegung einer Fachwerkwand sind die Bereiche dieser Räumlichkeit, vom Entrée aus über den Essbereich, die Küche bis hin zum Kaminofen, auf einer Wohnfläche von ca. 36m² miteinander verbunden. Die Gewölbekeller sind über einen direkten Zugang von dieser Ebene aus zu erreichen.

Über die historische vertikale Erschließung ist das gemütliche Wohnzimmer im 1. Obergeschoss zu betreten. Wie in allen Räumlichkeiten,

besticht auch hier das Sichtfachwerk, die Balkendecke und der Dielenboden. Zusammen mit dem in Nutzung befindlichen nostalgischen Küchenofen wirken diese urigen Details positiv auf die Wohnlichkeit ein. Mit ca. 36m² Wohnfläche verfügt diese Ebene zudem über ein Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken.

Das 2. Obergeschoss mit ebenfalls ca. 36m² Wohnfläche teilt sich in ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken und einem weiteren kleinen Zimmer auf, welches als Büro, Gästezimmer oder Lesezimmer eingerichtet werden kann.

Mit einer Grundfläche von ca. 38m² ist im isolierten und ausgebauten Dachgeschoss ein weiteres, äußerst attraktives Schlafzimmer eingerichtet. Die liebevolle Gestaltung aller Wohnebenen auf ca. 146m² Wohnfläche im Gesamten, verleihen dieser Immobilie ganz besonderen Charme und Behaglichkeit.

Im Untergeschoss befinden sich 2 Kellergewölbe mit insgesamt ca. 38m² Nutzfläche, welche sowohl über einen innenliegenden Zugang, als auch jeweils von außen separat zu betreten sind. So befand sich eines der Gewölbe als kleine Boutique in Nutzung, das weitere Gewölbe ist mit einer Sitzgruppe und einer Bar ausgestattet und wurde für fröhliche Zusammenkünfte genutzt.

Die erhaltenswerte und unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft wurde vom aktuellen Eigentümer nach den Anforderungen der Generaldirektion für kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufwändig saniert. So wurde entsprechend den historischen Vorgaben das Fachwerk und die Balkenkonstruktion zu großen Teilen erneuert, das Dach gedämmt und mit Naturschiefer neu eingedeckt. Die Kanalisation, alle Kalt- und Warmwasserleitungen und die Elektrik wurde ebenfalls im Jahre 2010 erneuert. In diesem Zuge wurde auch der Schornsteinkanal, den aktuellen Anforderungen entsprechend, neu installiert.

Im Kaufpreis inkludiert sind das gesamte Mobiliar und die Ausstattung, vom Besteck über die Lampen bis hin zu den TV-Geräten, so dass das Objekt als Hauptwohnsitz oder als privater Feriensitz nahtlos weitergeführt werden kann.

Der historischen Bebauung entsprechend wurde dieses Flurstück ringsum bebaut, so dass die Gebäudemauer gleichzeitig die Grundstücksgrenze darstellt.

Beheizt wird die Liegenschaft mit 2 Holzöfen und elektrischen Heizkörpern. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Hinweis zum Energieausweis:

Die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79, Absatz 4 GEG entfällt für diese denkmalgeschützte Liegenschaft.

Lage:

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im historischen Kerngebiet von Beilstein, zwischen zwei äußeren Stadttoren gelegen. Beilstein, als Anziehungspunkt für Besucher aus aller Welt, zählt zu der romantischsten Destination an der Mosel. Die am rechten Ufer gelegene kleine Moselgemeinde mit ca. 150 Einwohner gilt auch als das Dornröschen der Mosel.

Mit pittoresken Gassen und einer Vielzahl an erhaltenswerter Bausubstanz, war Beilstein bereits mehrfach Kulisse deutscher Heimatfilme, u.a. mit Heinz Rühmann und Curd Jürgens. Die Ortschaft bietet zahlreiche Hotels und Cafés, Restaurants und eine Schiffsanlegestelle sowie eine Personenfähre nach Ellenz-Poltersdorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken, etc. finden sich im ca. 10 Kilometer entfernten Cochem und Treis-Karden. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Cochem.

Für Golfliebhaber stehen im Ferienresort Ediger-Eller ein 18 Loch Mosel Course und ein 9 Loch Eifel Course zur Verfügung. Der Kurort Bad Bertrich mit der einzigen Glaubersalztherme Deutschlands liegt 30 Kilometer von Beilstein entfernt.

Ausstattung:

- +ca. 146m² Wohnfläche
- +ca. 36m² Nutzfläche
- +4 Zimmer
- +2 Bäder
- +1 Küche
- +2 x Holzofen
- +voll ausgestattet, löffelfertig
- +Hochwasserfreie Lage
- +im Herzen von Beilstein

Neu im Jahre 2010:

- +Elektrik
- +Kanalisation
- +Kalt-und Warmwasserleitungen
- +Schornsteinkanal
- +Bäder
- +Dach isoliert
- +Fachwerk erneuert
- +Starkstrom-Anschluss im EG
- +Denkmalschutz

Sonstiges:

Innenbesichtigungen sind nach Terminabsprache über unser Büro möglich. Gerne erwarten wir Ihre schriftliche Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift und Kontaktmöglichkeiten wie E-Mail und Telefonnummer.

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

EFH im Herzen von Beilstein



Offener Wohnbereich im Erdgeschoss



Essbereich



Küche



Blick in den Wohnraum und zur Eingangstüre



Historische vertikale Erschließung



Wohnzimmer im 1. OG



Impression Wohnzimmer



Flurbereich im 1. OG



Badezimmer im 1. OG



Schlafzimmer im 2. OG



Schlafzimmer im 2. OG mit Blick zum weiteren Zimmer



Weiteres Zimmer im 2. OG



Badezimmer im 2. OG



Ausgebautes DG



DG mit herrlichem Ausblick



Gewölbekeller 1 - kleine Boutique



Gewölbekeller 2 - Bar und Partygewölbe



Impression



Blick von der Kirche aus zur Immobilie



Fernsicht von der Kirche aus in Richtung Moseltal

