

## Gastronomie, Café oder Atelier in attraktiver Lage - Nr. 1



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

### Allgemein:

<b>Objektnummer:</b>	6142#mE43O3	<b>Stand vom:</b>	28.12.2023
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Sonstige (sonstige)	<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Ort:</b>	56841 Traben-Trarbach	<b>Gesamtfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig		

## Preise:

**Kaufpreis:** 149.000,00 €  
**Provision:** 3,57 %

**Provisionspflichtig:** ja

## Energiepass:

## Ansprechpartner:

**Firma:** Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Mar  
keting GmbH  
**Straße:** Enderstraße 17  
**E-Mail:** margeta@mosel-immo.de

**Name:** Marko Margeta  
**Ort:** 56812 Cochem

## 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. Diese Gewerbeeinheit im zweiten Untergeschoss des historischen kaiserlichen Postgebäudes bietet ideale Voraussetzungen für ein kleines Bistro, Imbiss, Eisverkauf oder ein sonstiges Ladenlokal. Insgesamt stehen zwei Räume mit Ausrichtung zur Mosel sowie ein größerer und ein kleinerer Lagerraum zur Verfügung. Die Nutz-/Gewerbefläche im Innenbereich beläuft sich auf rund 23 Quadratmeter. Die Gewerbeeinheit verfügt über zwei Eingänge, zum einen von der Moselseite und zum anderen über einen Seiteneingang. Desweiteren befindet sich am Seiteneingang eine rund 52,5 große Freifläche, welche zur Außenbewirtschaftung genutzt werden kann. Im Innenbereich sind durch die noch nicht komplett fertig gestellten Räume alle Gestaltungsmöglichkeiten möglich.

Diese Gewerbeeinheit ist eine ideale Chance für diejenigen, die sich selbständig machen möchten.

## 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:**

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

Moselseite



Innenhof



Hauptansicht



Blick auf Trarbach



Grundriss\_Gewerbe\_Nr. 1\_UG 2

