

**Vorerst ohne  
Makler!**



## Haus in TOP-Lage mit Traum-Panorama steht zum Verkauf in Cochem an der Mosel

### Ideal für Familien, Pendler & Rentner

Gesamtgröße des Grundstücks 733 m<sup>2</sup> | Baujahr 1961 | Saniert zwischen 2010 und 2013 | Freistehend & Massiv | Garage & Carport | 8 Zimmer | 2 Küchen | 2 Badezimmer | 2 Terrassen | 1 Balkon | Große Sauna | begehbare Kleiderschrank | großer Kamin im Kaminzimmer | großer Kaminofen im offenen Schlafzimmer ...

**Derzeit das einzige Haus zum Verkauf in unverbaubarer Lage  
mit dieser Aussicht, das zum Verkauf in Cochem steht.**

**490.000 €**



**+49 152 01780974**

**Mail / Website**

Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

[info@webdesign-crossmedia.de](mailto:info@webdesign-crossmedia.de)

[www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen](http://www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen)





Aussicht Balkon und Terrassen



# Außen unscheinbar – Innen RIESIG! Traum-Haus in Cochem mit unglaublichem Panorama zu verkaufen

## Ein Haus für Familie mit Kindern

Das Haus mit ca. 300 qm Wohnfläche ist perfekt geeignet für eine Familie mit Kindern. Auch als Mehrgenerationenhaus ist das Gebäude nutzbar. Als Kreisstadt hat Cochem die nötigen Schulen für Ihre Kinder im Ort die zu Fuß zu erreichen sind. Realschule wie auch Gymnasium haben einen sehr guten Ruf.

Das Einkaufszentrum befindet sich auf der gleichen Moselseite in ca. 1 km Entfernung und hat mit einem DM-Markt, Aldi, REWE, einem KIK und der Bäckerei alles was man täglich benötigt.

Das große Freizeitareal in der Nähe bietet einen sehr großen Sportplatz, ein Hallen-Wellenbad, ein Freibad und eine Saunalandschaft.

## Ein Haus für Rentner und Hunde-Liebhaber

Den Ruhestand gemütlich und in einem unglaublich ungewöhnlichen Ambiente genießen, ist hier möglich. Das Haus bietet ausreichend Platz für viele Hobbys. Für Hunde bietet der 50 Meter entfernte Weinbergsweg einen schnellen Auslauf mit einem der schönsten Panoramen, die Cochem zu bieten hat. Die Weinberge und Wälder direkt am Haus bieten Abwechslung bei den täglichen Spaziergängen.

Fast alle Böden im Haus sind mit geschmackvollem Parkett versehen. Die sehr hochwertige Küche (Anschaffungskosten über 60.000,- €) wurde vor ca. 10 Jahren eingebaut. Das gesamte Haus wurde 2010-2012 mit einer Wärmedämmung versehen. Es gibt einen großen Balkon, eine Dachterrasse und eine sehr große Terrasse (teilweise überdacht) im unteren Bereich des Hauses mit Ausrichtung Süd-West inkl. unglaublichem Ausblick auf die Stadt Cochem und die Mosel.

Der untere Kellerbereich ist komplett ausgebaut und kann als Einliegerwohnung vermietet oder für Pflegepersonal genutzt werden. Das nahegelegene Krankenhaus (ca. 1 km entfernt auf der gleichen Moselseite) ist im Notfall schnell erreichbar.

Durch die Vielzahl an Gastronomie und Sehenswürdigkeiten in der unmittelbaren Umgebung ist für das leibliche Wohl gesorgt und Langeweile sollte nicht zum Alltag gehören. Gemäß Instagram gehört Cochem zu den 15 schönsten Städten in Deutschland.



+49 152 01780974

Mail / Website



Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach

info@webdesign-crossmedia.de

Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen



## Darf es ein wenig mehr sein?

Das Haus bietet ein paar schöne Extras:

- Die große Sauna mit Vorraum zum Abduschen bringt Sie gut durch den Winter.
- Das riesige Schlafzimmer mit Dachfenster und eigenem Kaminofen sowie großer Dachterrasse lässt kaum Wünsche offen.
- Ein begehrter Kleiderschrank /extra Zimmer bietet ausreichend Platz für Anzüge, Schuhe und Accessoires.
- Eine kaum genutzte zweite Küche direkt bei der großen Außenterrasse, ideal für große Feiern.
- Zwei Badezimmer und eine Gästetoilette (alles 2012 neu eingebaut).
- Unterhalb des Hauses befindet sich eine weitere Terrasse (Fundament mit Kieselsteinen).
- Das Grundstück unterhalb des Hauses (ehemals Weinberg, jetzt Bäume mit Weinbergspfirsichen) gehört zum Gesamtgrundstück. Somit ist die unglaubliche Aussicht SICHER und unverbaubar!
- 8 Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 Terrassen, 1 Balkon
- Derzeit das einzige Haus zum Verkauf in unverbaubarer Lage mit dieser Aussicht.



+49 152 01780974

Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

Mail / Website

[info@webdesign-crossmedia.de](mailto:info@webdesign-crossmedia.de)

[www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen](http://www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen)





# Angaben zu Haus & Grundstück

## Zusatz-Info

### Relevante Modernisierungen die in den letzten Jahren durchgeführt wurden

- Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus: teilweise
- Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte): komplett
- Heizung (Brenner, ggf. Kessel): komplett
- Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper: teilweise
- Fenster Doppelverglasung: ja
- Fensterrahmen und Isolierverglasung: keine
- Wärmedämmung: komplett
- Dach (Eindeckung und Wärmedämmung): teilweise
- resultierender Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert

### Was noch gemacht werden müsste

- Das gesamte Dach ist mit Schiefer gedeckt. Die Dacheindeckung müsste überprüft und ggf. ausgebessert werden. Das Dach ist teilgedämmt. Hier müsste ggf. noch nachgebessert werden.
- Als Heizung ist eine Ölheizung mit ausreichend Heizöllagerung im Einsatz. Heizung und Warmwasser sind überprüft und voll funktionsfähig. Ein Umbau auf Gas wäre möglich.
- Türen und Fenster sind ca. 35 Jahre alt und haben eine Doppelverglasung. Dies sollte modernisiert werden.
- Die Wände wurden ca. 2008 neu gestrichen. Ein Neuanstrich ist nötig.

## Kurz-Info

Angaben aus der Wertermittlung vom 09.04.2019 Firma Juplmmo

- Gesamtgröße des Grundstücks 733 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus mit eigennutzungsfähiger Einliegerwohnung
- Baujahr 1961
- Wohnfläche 300 m<sup>2</sup>
- Brutto-Grundfläche 438 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Geschosse 3
- Gebäudeart freistehend
- Bauweise massiv
- Dach voll ausgebaut
- Keller voll ausgebaut
- Kellerausbau (für Wohnnutzung)
- Anzahl Garagenstellplätze 1
- Anzahl Carport 1
- Große Sauna
- klassifiziert bestimmter Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5) stark gehoben (4,5)



+49 152 01780974

Mail / Website

Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

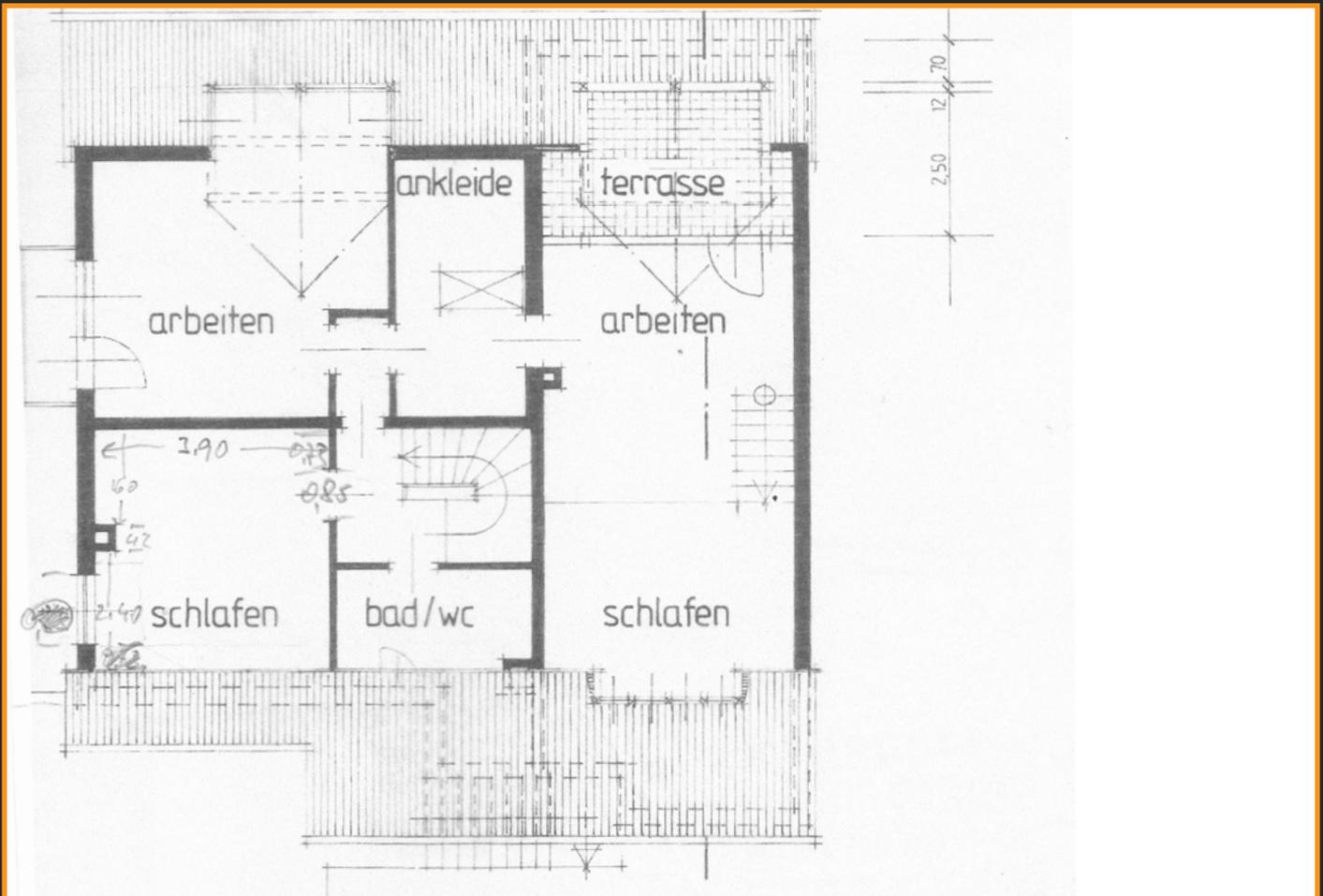
info@webdesign-crossmedia.de

www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen





## Dachgeschoss



+49 152 01780974

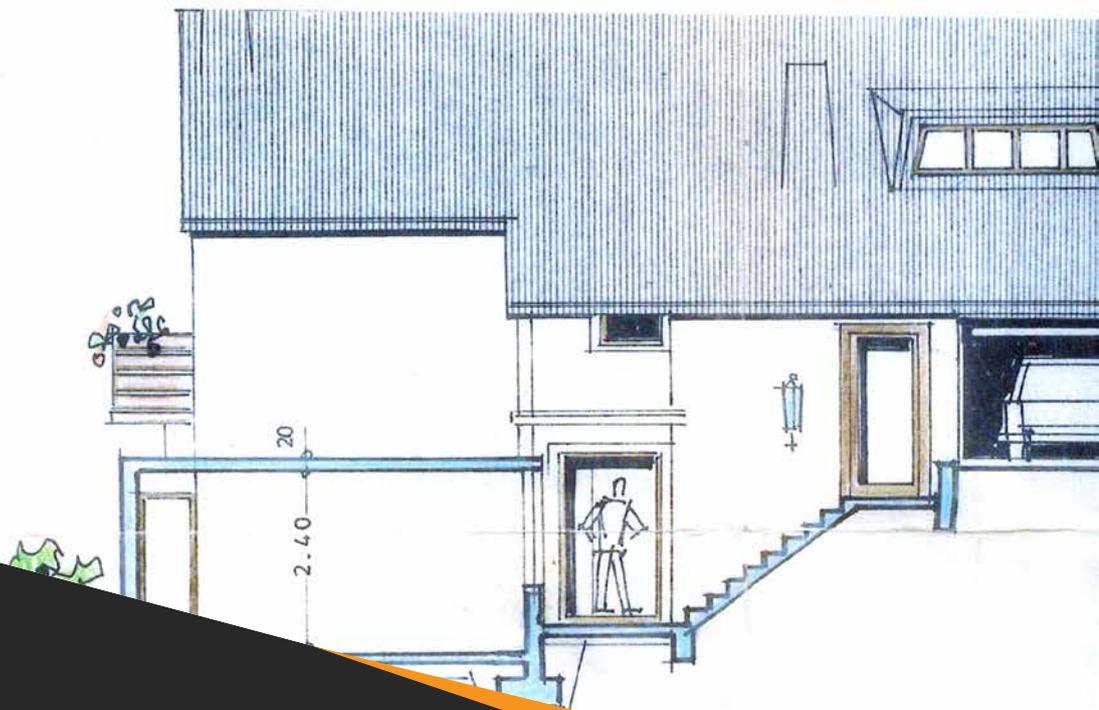
Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

Mail / Website

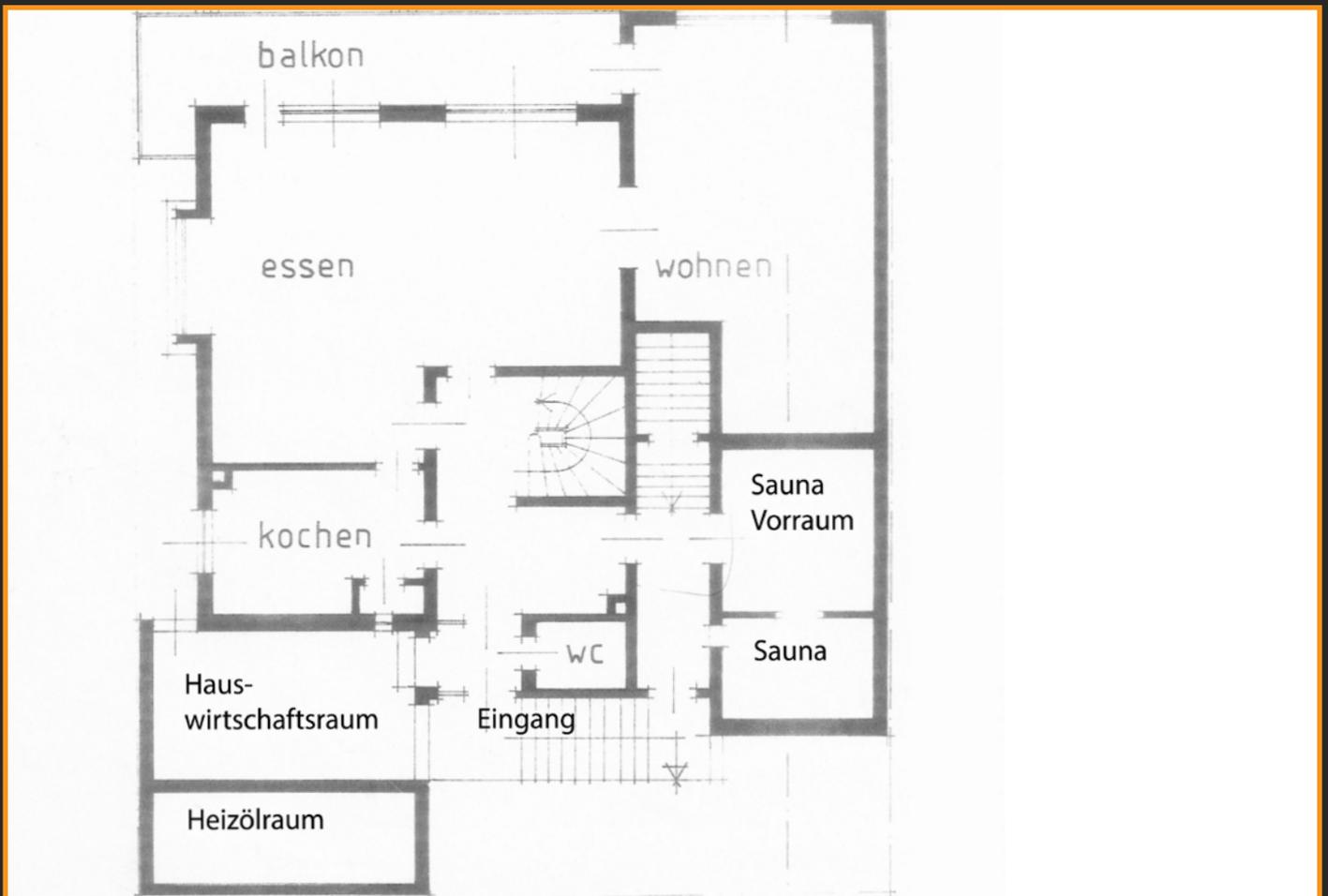
[info@webdesign-crossmedia.de](mailto:info@webdesign-crossmedia.de)

[www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen](http://www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen)





## Erdgeschoss



+49 152 01780974

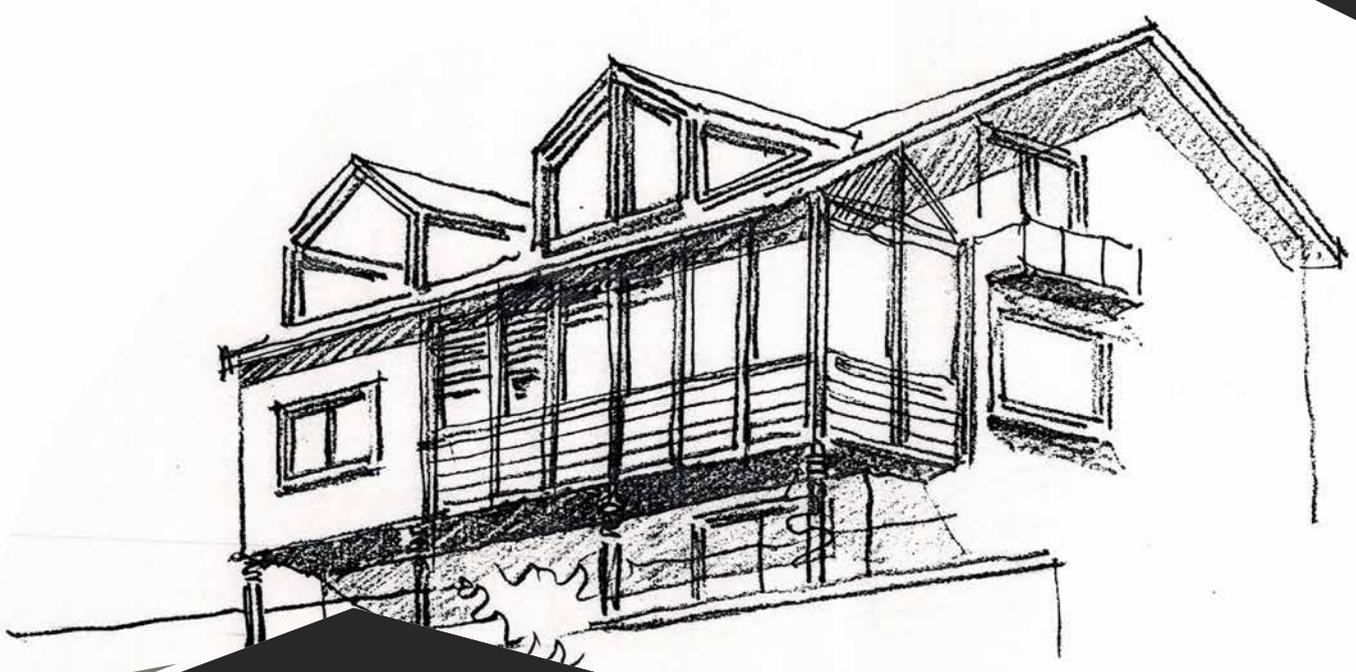
Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

Mail / Website

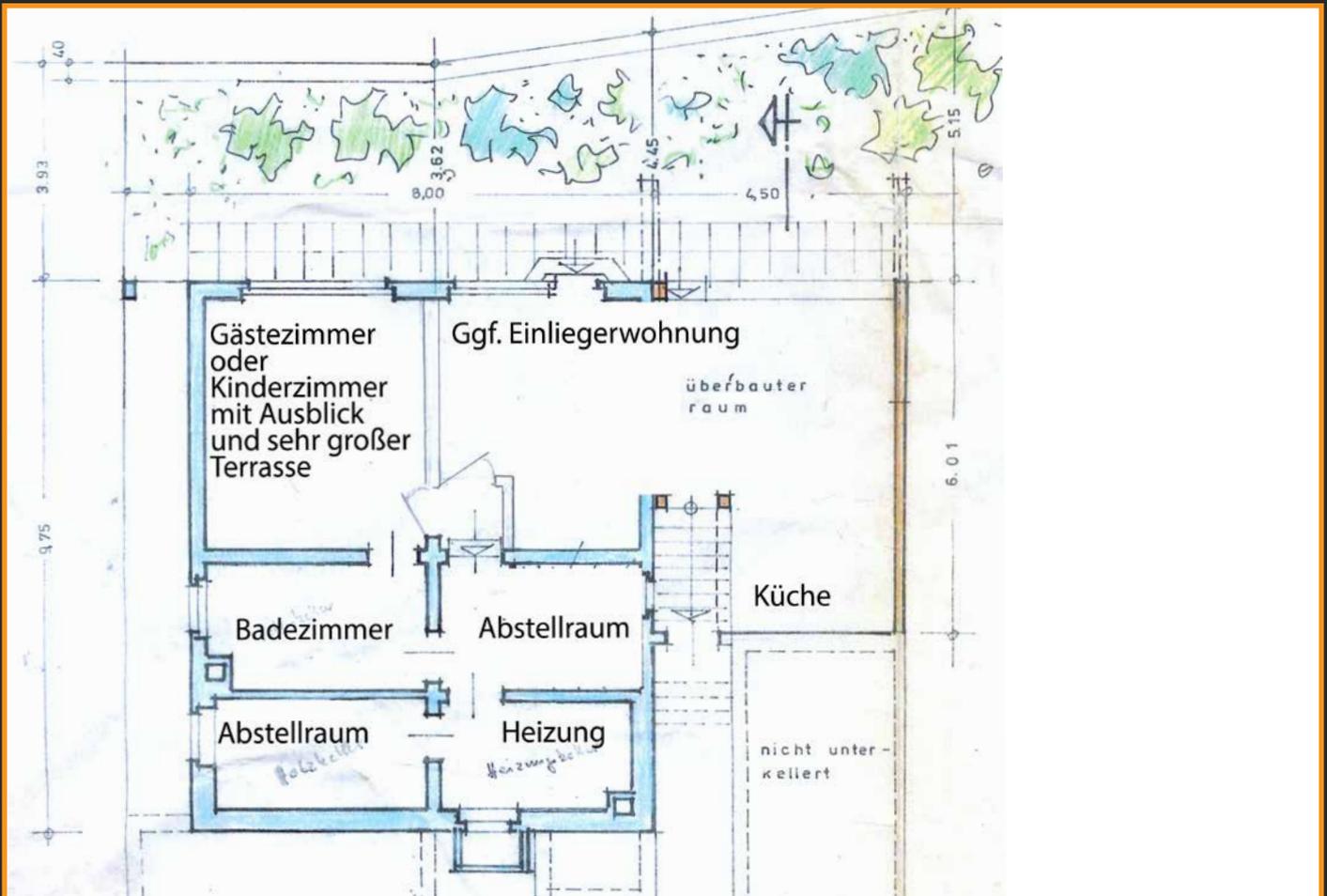
[info@webdesign-crossmedia.de](mailto:info@webdesign-crossmedia.de)

[www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen](http://www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen)





## Ausgebauter Keller



+49 152 01780974

Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

Mail / Website

[info@webdesign-crossmedia.de](mailto:info@webdesign-crossmedia.de)

[www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen](http://www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen)





**490.000 €**  
**Vorerst ohne Makler!**



#### Zur Stadt Cochem

Cochem ist die Kreisstadt und der größte Ort des rheinland-pfälzischen Landkreises Cochem-Zell.

Mit über 5000 Einwohnern ist Cochem die kleinste Kreisstadt Deutschlands. Cochem ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. \*Wikipedia

Cochem ist durch die vielen Attraktionen sehr beliebt. Von der schönen Moselpromenade über die Sesselbahn bis zum Freizeitpark mit Hallenwellenbad und vielen Rutschen oder den Tierpark gibt es viel zu erkunden.

Auch der Kaiser-Wilhelm-Tunnel wie auch der Bundesbank-Bunker befinden sich in der Stadt.

Die Reichsburg Cochem wie auch die Winneburg sind neben der wunderschönen Altstadt die meistbesuchten Highlights in dieser traumhaften Landschaft.

Ein Besuch dieser wunderschönen Kleinstadt zum Erholen, Shoppen, Erkunden oder Flanieren lohnt sich in jedem Fall.

**+49 152 01780974**

Tim Rautenberg | Brückengärten 48 | 63329 Egelsbach  
Nik Parczyk | Brauselaystr. 16 | 56812 Cochem

**Mail / Website**

[info@webdesign-crossmedia.de](mailto:info@webdesign-crossmedia.de)

[www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen](http://www.diebilderstube.de/project/haus-in-cochem-mit-aussicht-zu-verkaufen)

