

# Exposé

**Einfamilienhaus in Müden an der Mosel**

**Wohntraum in Müden an der Mosel**



**Objekt-Nr. OM-407537**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 360.000 €**

**Ansprechpartner:**  
Christoph Theisen

56254 Müden an der Mosel  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.554,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehrliches Haus für ehrliche Leute mit großem Garten und viel Potential!

Dieses schöne Einfamilienhaus steht in Müden an der Mosel zum Verkauf.

Mit ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, einer Ausbaureserve im Dachgeschoß und Vollunterkellerung, bietet es viel Raum für die Verwirklichung Ihrer Familienträume.

Das große Grundstück mit geschützem Hinterhof und Werkzeug- oder Hobbyschuppen, einem reizvollen Aussengelände mit Pool, Terrasse und Gartenhäuschen lassen Kinderherzen höher schlagen. Ob eigener Gemüseanbau, ein Ziergarten oder einfach Platz zum Spielen und Toben - hier kommen Familien mit Kindern voll auf Ihre Kosten.

Die zusätzliche Grundfläche direkt vor dem Haus (ca. 280m<sup>2</sup>) ist ausgewiesenes Bauland und steht zur Erfüllung weiterer Träume bereit. Sie wünschen sich eine Garage? Sie benötigen Werkstattfläche für Ihr Gewerbe? Oder wünschen sich ein Ferienhäuschen zur Vermietung? Kein Problem. All das lässt sich hier, mit unverbautem Moselblick, verwirklichen und darstellen. Und das inmitten der idyllischen Weinhanglage auf insgesamt ca. 1500m<sup>2</sup> Grundfläche in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft.

## Ausstattung

Erbaut in Massivbauweise aus den „guten Jahren“, Sanierung von 2024!

Das Haus wurde 1956 in Massivbauweise (Bimsstein) fertiggestellt und zuletzt 2024 umfassend saniert. Im Erdgeschoß befinden sich Küche, Wohn- und Essbereich, ein Abstellraum/Vorratsraum und das Gäste-WC. Im ersten Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung. Im Dachgeschoß befinden sich drei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche (saniert 2018). Erdgeschoß und Obergeschoß sind mit

Dielenböden ausgestattet, in den Bädern liegt Kork. Das Dachgeschoß ist ausgelegt mit Korkboden und Laminat.

- Kunststofffenster in Holzoptik, Dreifachverglasung, 2011 neu eingesetzt
- Holzvergaser mit Pufferspeicher der Firma Fröling 2024 eingebaut
- Heizkörper 2024 neu montiert
- zusätzlich sind alle Räume mit Infrarotstrahlern ausgestattet (gut geeignet für die Übergangszeit)
- Warmbrauchwasser über Durchlauferhitzer; Vorbereitungen zum Anschluß an das Heizsystem

sind bereits vorhanden

- Spitzboden als Stauraum
- Nebengebäude: Schuppen ca. 16m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 1554m<sup>2</sup>, davon 814m<sup>2</sup> Bauland

### Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

Leben im idyllischen Moseltal!

In Müden an der Mosel ist Idylle nicht nur ein Wort. Obwohl mit guten Anbindungen versehen, leben die Menschen hier noch in ihrem eigenen Rhythmus und Traditionen haben großen Wert und werden enthusiastisch gepflegt. Die vielen ortsansässigen kleineren und größeren Winzer,

die Winzergenossenschaft, die Feuerwehr, der Fußball - und nicht zu vergessen der Jungesellen-Verein beleben das Dorf auf fröhlich-freundschaftliche Art und Weise. Die unmittelbare Nähe zum Hunsrück und zur Vulkaneifel bieten darüber hinaus Freizeitmöglichkeiten ohne Ende und wer günstig einkaufen möchte, der ist in 1,5 Stunden in Luxemburg oder Frankreich. In Müden ist ein Leben auf der „Sonnenseite“ keine Theorie, sondern gelebte Realität!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



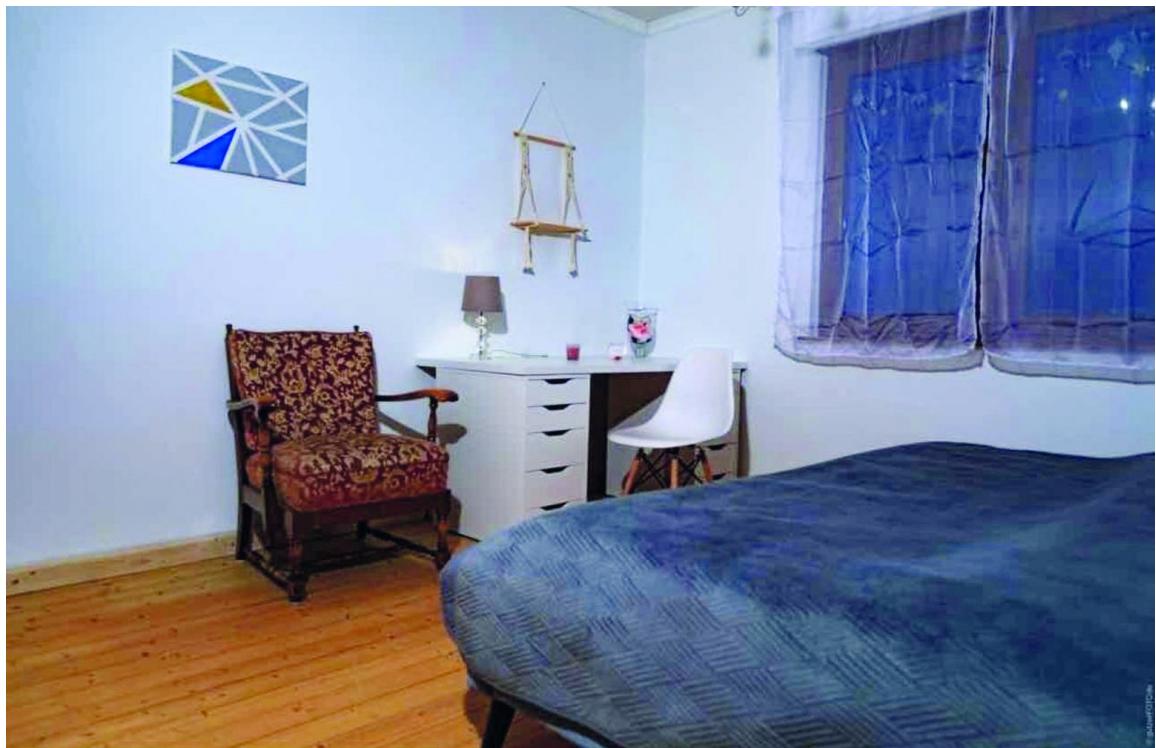
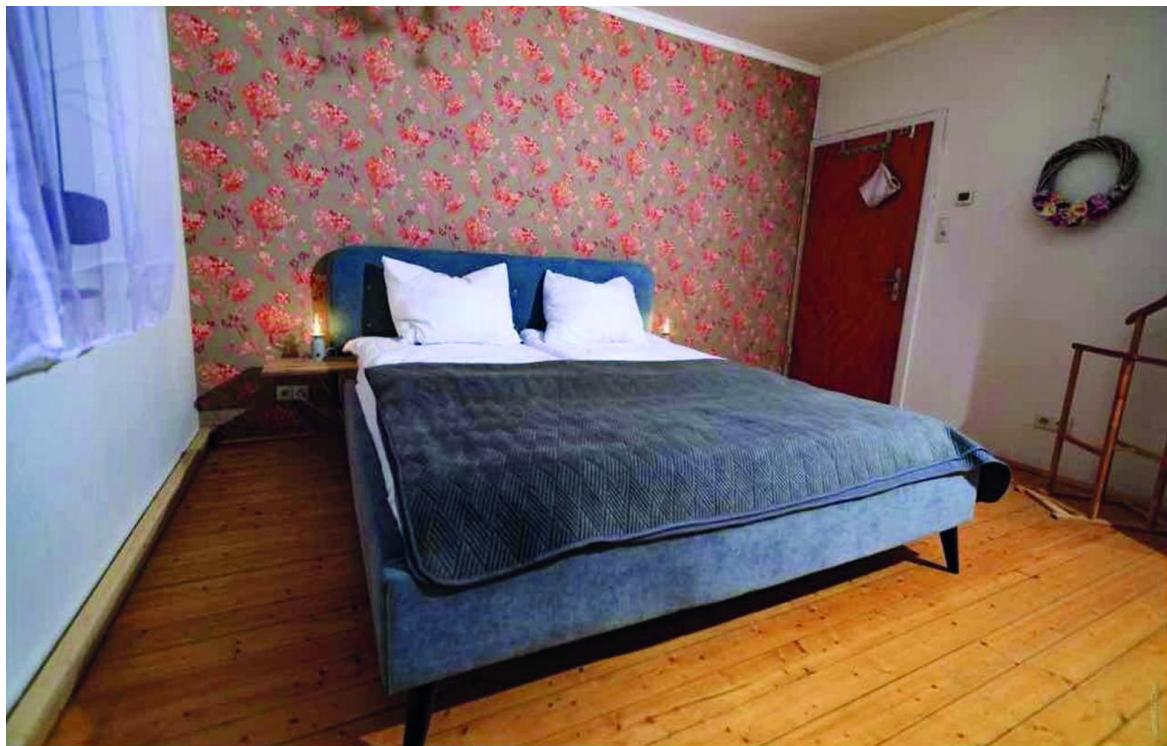
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



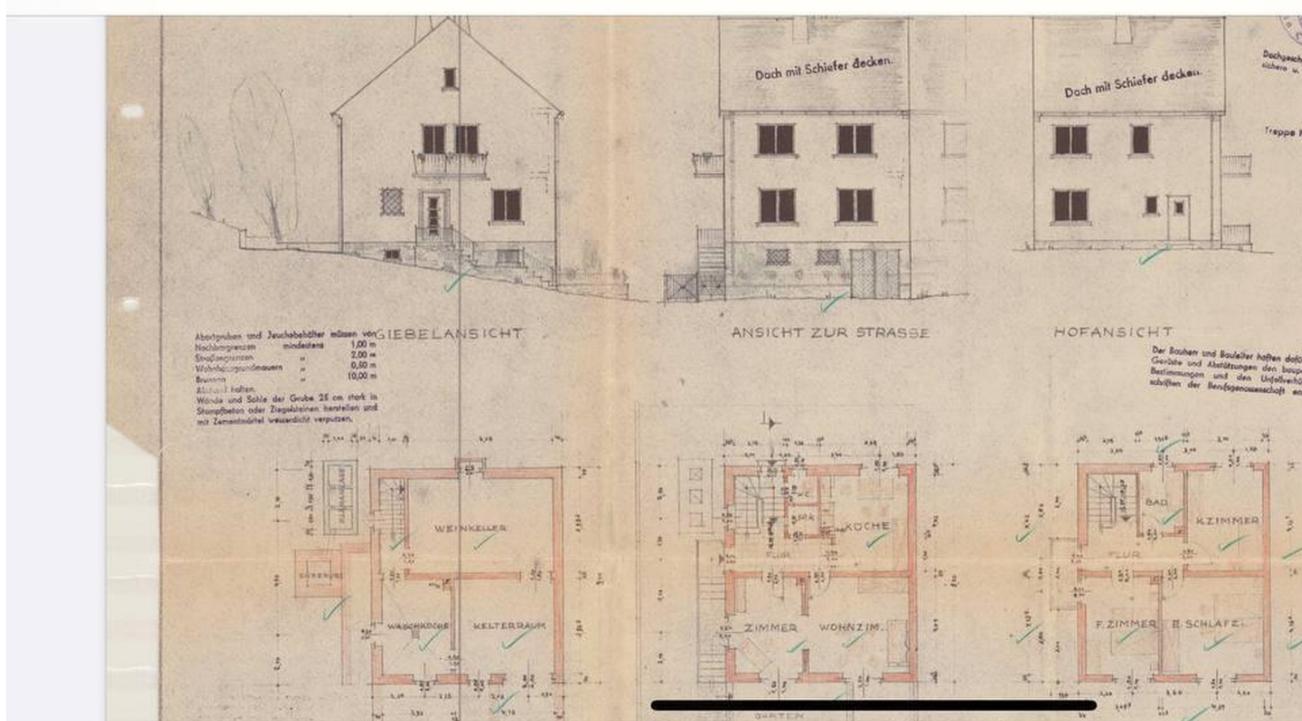
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Bauplan T 70 1955



# Exposé - Anhänge

1.



## MOSELTRAUM IN MÜDEN!

- ca. 1500m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (2 BAUPLÄTZE)
- 170m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / HOCHWERTIG SANIERT
- 3 SCHLAFZIMMER PLUS AUSBAURESERVE DG
- 2 VOLLBÄDER PLUS GÄSTE-WC
- DIELENBÖDEN, OFFENE KÜCHE
- UNVERBAUTER MOSELBLICK!

OHNE MAKLER!







## **EHRLICHES HAUS FÜR EHRLICHE LEUTE MIT GROSSEM GARTEN UND VIEL POTENTIAL!**

Dieses schöne Einfamilienhaus steht in Müden an der Mosel zum Verkauf.

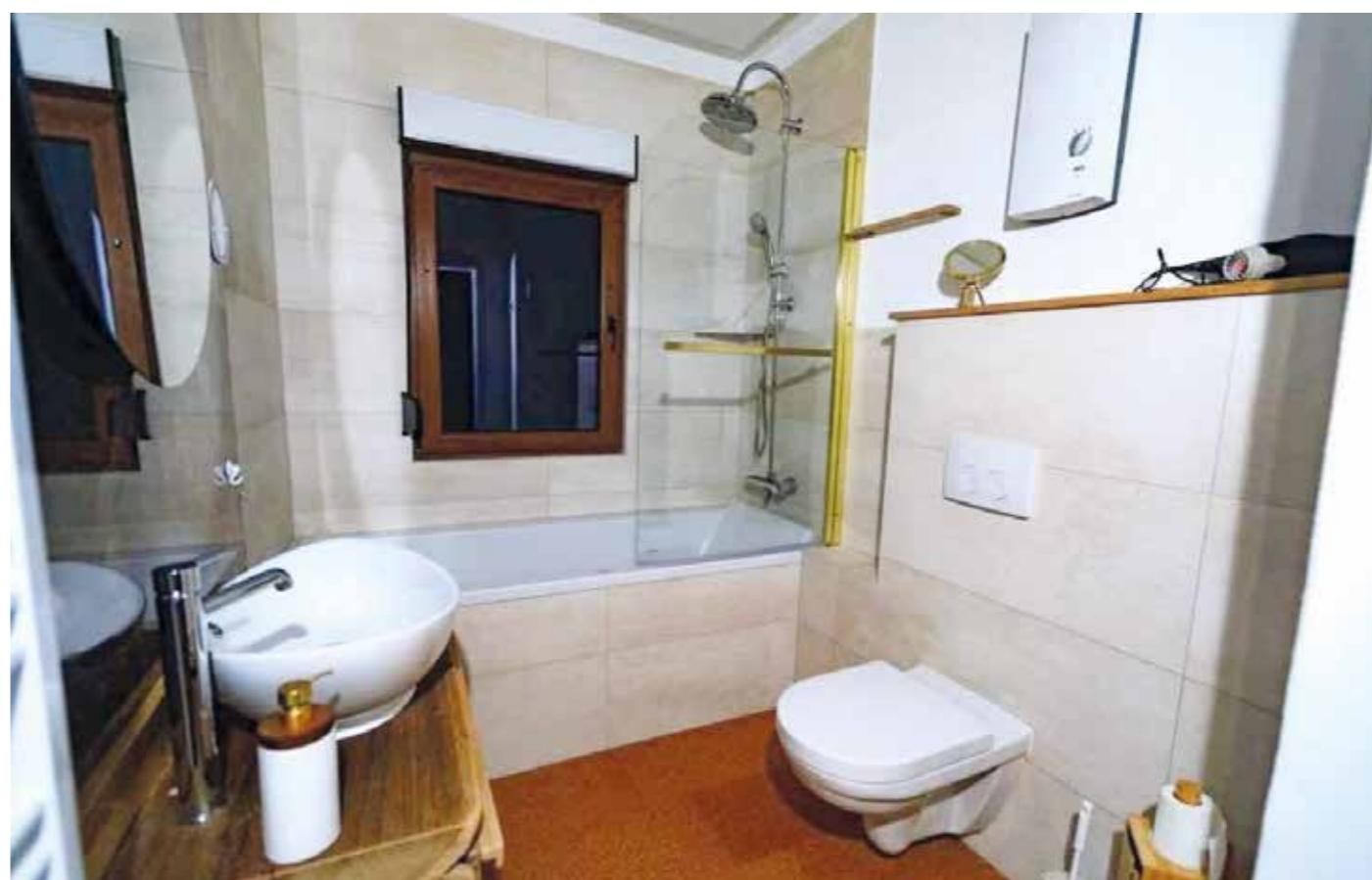
Mit ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, einer Ausbaureserve im Dachgeschoß und Vollunterkellerung, bietet es viel Raum für die Verwirklichung Ihrer Familienträume.

Das große Grundstück mit geschütztem Hinterhof und Werkzeug- oder Hobbyschuppen, einem reizvollen Aussengelände mit Pool, Terrasse und Gartenhäuschen lassen Kinderherzen höher schlagen. Ob eigener Gemüseanbau, ein Ziergarten oder einfach Platz zum Spielen und Toben - hier kommen Familien mit Kindern voll auf Ihre Kosten.

Die zusätzliche Grundfläche direkt vor dem Haus (ca. 280m<sup>2</sup>) ist ausgewiesenes Bauland und steht zur Erfüllung weiterer Träume bereit. Sie wünschen sich eine Garage? Sie benötigen Werkstattfläche für Ihr Gewerbe? Oder wünschen sich ein Ferienhäuschen zur Vermietung? Kein Problem. All das lässt sich hier, mit unverbaute Moselblick, verwirklichen und darstellen. Und das inmitten der idyllischen Weinganglage auf insgesamt ca. 1500m<sup>2</sup> Grundfläche in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft.





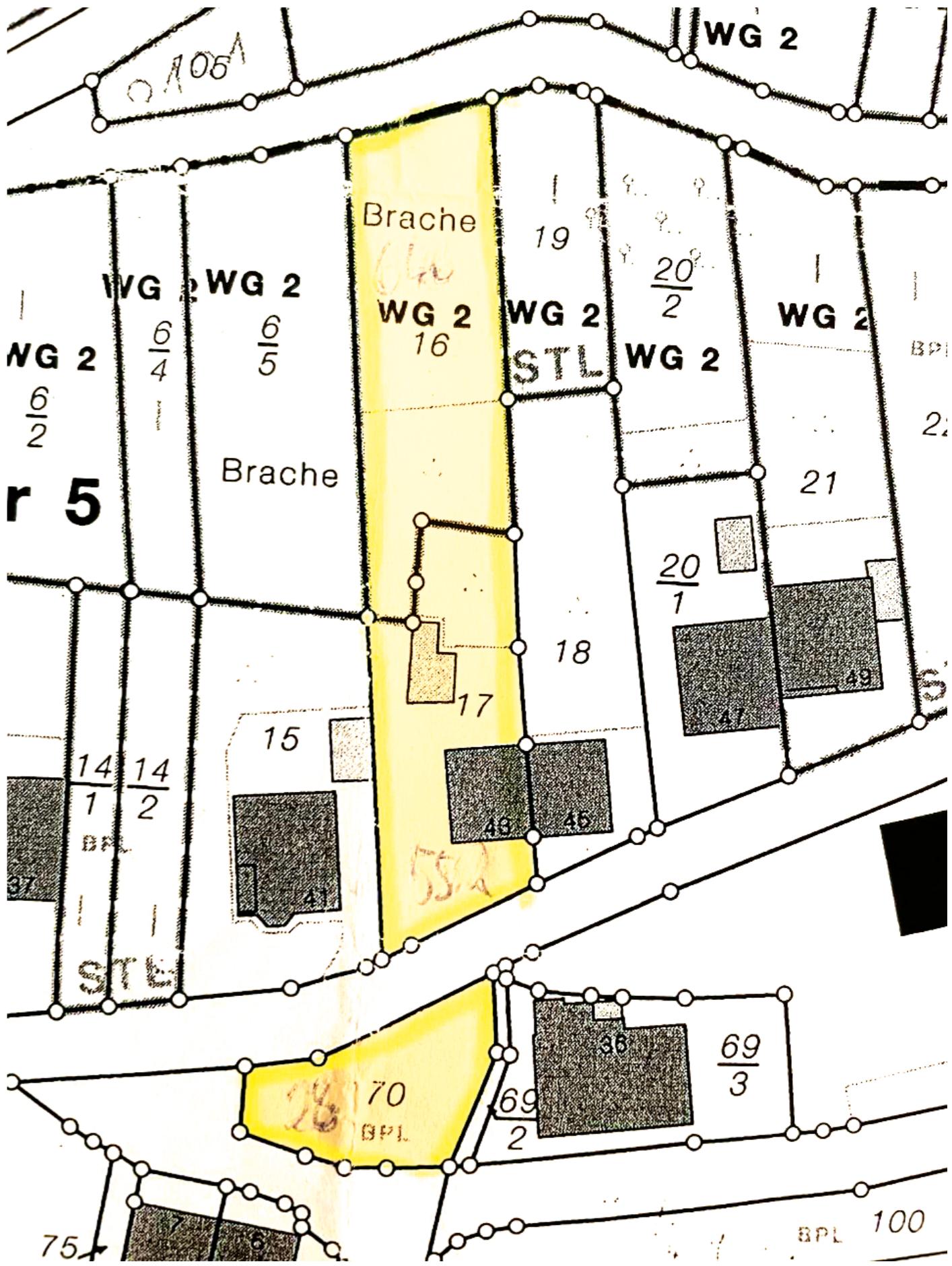


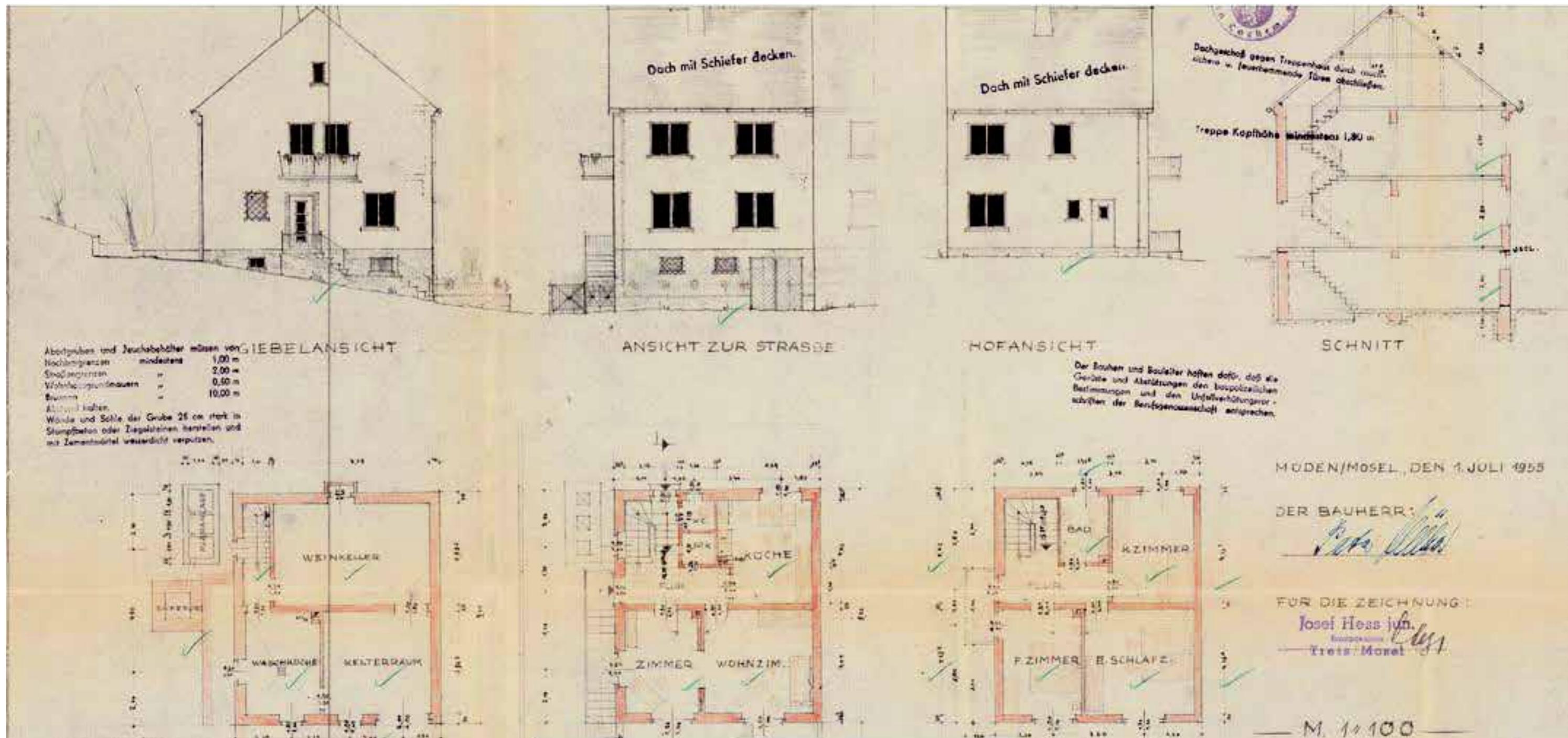


## ERBAUT IN MASSIVBAUWEISE AUS DEN „GUTEN JAHREN“, SANIERUNG VON 2024!

Das Haus wurde 1956 in Massivbauweise (Bimsstein) fertiggestellt und zuletzt 2024 umfassend saniert. Im Erdgeschoß befinden sich Küche, Wohn- und Eßbereich, ein Abstellraum/Vorratsraum und das Gäste-WC. Im ersten Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung. Im Dachgeschoß befinden sich drei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche (saniert 2018). Erdgeschoß und Obergeschoß sind mit Dielenböden ausgestattet, in den Bädern liegt Kork. Das Dachgeschoß ist ausgelegt mit Korkboden und Laminat.

- Kunststofffenster in Holzoptik, Dreifachverglasung, 2011 neu eingesetzt
- Holzvergaser mit Pufferspeicher der Firma Fröling 2024 eingebaut
- Heizkörper 2024 neu montiert
- zusätzlich sind alle Räume mit Infrarotstrahlern ausgestattet (gut geeignet für die Übergangszeit)
- Warmbrauchwasser über Durchlauferhitzer; Vorbereitungen zum Anschluß an das Heizsystem sind bereits vorhanden
- Spitzboden als Stauraum
- Nebengebäude: Schuppen ca. 16m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 1554m<sup>2</sup>, davon 814m<sup>2</sup> Bauland





## MÜDEN AN DER MOSEL

Müden ist eine Ortsgemeinde an der Mosel im Landkreis Cochem-Zell in Rheinland-Pfalz. Sie gehört seit dem 1. Juli 2014 der Verbandsgemeinde Cochem an. Müden liegt innerhalb der Weinlandschaft auf der Sonnenseite des Moseltales. Begrenzt wird es im Norden von der Eifel und im Süden von der Mosel sowie dem Hunsrück. Der Wein, die zur Großschifffahrtsstraße ausgebauten Mosel und die Nähe zur mittelalterlichen Burg Eltz geben dem Ort ein besonderes Gepräge. Zu Müden gehört auch der Ortsteil Müdenerberg mit Sportplatz, Grüngutplatz sowie einer Kapelle. Nachbargemeinden sind Treis-Karden im Westen, Wierschem im Norden, Moselkern und Burgen im Osten und Lütz im Süden. Die angebotene Immobilie liegt im oberen Teil des Ortes und ist so vor Hochwasser geschützt.

Idyllisch gelegen bietet Müden die besten Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Ein ortsansässiger Sportverein, die Müdener Grundschule (Josef-Görres-Schule) und die ansprechende Kulturlandschaft verbinden Erholung und erstklassiges Wohn- und Lebensambiente in einer wirtschaftlich gut angebundenen Region. Die nächstgelegenen Großstädte sind Koblenz (ca. 40min. mit dem Auto) und Bonn (ca. 75min. mit dem Auto). Cochem, erreichbar mit der Moseltalbahn (13min.) oder dem Auto (ca. 15min.), verfügt über weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium. Wer in Ruhe und dörflich-friedlicher Atmosphäre leben und arbeiten möchte, findet in Müden an der Mosel die idealen Voraussetzungen dafür. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit mit dem Auto zu erreichen.



## LEBEN IM IDYLLISCHEN MOSELTAL!

In Müden an der Mosel ist Idylle nicht nur ein Wort. Obwohl mit guten Anbindungen versehen, leben die Menschen hier noch in ihrem eigenen Rhythmus und Traditionen haben großen Wert und werden enthusiastisch gepflegt. Die vielen ortsansässigen kleineren und größeren Winzer, die Winzergenossenschaft, die Feuerwehr, der Fußball - und nicht zu vergessen der Jungesellen-

Verein beleben das Dorf auf fröhlich-freundschaftliche Art und Weise. Die unmittelbare Nähe zum Hunsrück und zur Vulkaneifel bieten darüber hinaus Freizeitmöglichkeiten ohne Ende und wer günstig einkaufen möchte, der ist in 1,5 Stunden in Luxemburg oder Frankreich. In Müden ist ein Leben auf der „Sonnenseite“ keine Theorie, sondern gelebte Realität!

# **IM ÜBERBLICK**

- **Einfamilienhaus in Müden an der Mosel**
- **unverbauter Moselblick**
- **Baujahr 1956, umfassend saniert 2024**
- **voll unterkellert**
- ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoß und Obergeschoß sind mit Dielenböden ausgestattet (Bad Korkboden), das Dachgeschoß mit Korkboden und Laminat.
- Kunststofffenster in Holzoptik, Dreifachverglasung, 2011 neu eingesetzt
- Holzvergaser mit Pufferspeicher der Firma Fröling 2024 eingebaut
- Heizkörper 2024 neu montiert
- zusätzlich sind alle Räume mit Infrarotstrahlern ausgestattet (gut geeignet für die Übergangszeit)
- Warmbrauchwasser über Durchlauferhitzer; Vorbereitungen zum Anschluß an das Heizsystem vorhanden
- Spitzboden als Stauraum
- Nebengebäude: Schuppen ca. 16qm
- Grundstücksgröße 1554m<sup>2</sup>, davon 814m<sup>2</sup> Bauland (aktuell)
- großer eingezäunter Garten mit Holzterrasse (ca. 11m<sup>2</sup>),
- Gartenhaus (ca. 13m<sup>2</sup>) und Aufstellpool

**PREIS: 375.000,00 Euro VHB**

**VERKAUF VON PRIVAT**

**KONTAKT:**

**Christoph Theisen**

**Mobil-Nr.: 0160 - 96 74 67 75**

**Wir freuen uns auf ehrliche, freundliche  
Interessenten mit Herz und Verstand!**