

Exposé

Mehrfamilienhaus in Cochem

Historisches Anwesen mit 3 Wohnungen in Blicklage



Objekt-Nr. OM-452365

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **655.000 €**

In der Märtschelt 8
56812 Cochem
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1898	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	376,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	262,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Immobilie mit Entwicklungspotential

Dieses historische Anwesen aus dem Jahr 1898 liegt in Cochem mit Blick auf die Reichsburg. Über Jahrzehnte wurde das Gebäude kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Heute präsentiert sich das Haus als gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohnungen, großzügigen Nebenflächen und einem Grundstück, das Raum für unterschiedliche Nutzungskonzepte bietet.

Ob als langfristige Kapitalanlage, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als perspektivisches Entwicklungsobjekt im touristisch geprägten Moseltal – diese Immobilie eröffnet vielseitige Möglichkeiten.

Die Immobilie auf einen Blick:

Baujahr: 1898

Grundstück: 376 m²

Wohnfläche gesamt: 262 m²

3 abgeschlossene Wohneinheiten

2 Garagenstellplätze

Garten ca. 100 m²

Aufteilung Wohnfläche:

Erdgeschoss: 95 m²

Obergeschoss: 89 m²

Dachgeschoss: 78 m²

Nebenflächen:

Keller: ca. 114 m²

Dachboden: ca. 61 m²

Das Anwesen besteht aus drei abgeschlossenen Wohneinheiten, die jeweils über drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine funktionale Raumaufteilung verfügen.

Das Haus wurde über Jahrzehnte hinweg instand gehalten und technisch modernisiert. Die Substanz präsentiert sich gepflegt und solide, wobei einzelne Bereiche bereits modernisiert wurden, während andere bewusst Spielraum für individuelle Gestaltung lassen.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie sind die Ausblicke auf die Reichsburg Cochem. Die Burg prägt das Panorama des Hauses und verleiht jeder der drei Wohnungen ihren ganz eigenen Charakter.

Die Wohnungen im Detail:

Erdgeschoss – 95 m²

- 3 Zimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche
- große Terrasse (ca. 32 m²)
- direkter Blick auf die Reichsburg

- vermietet

- Die Erdgeschosswohnung bietet durch ihre großzügige Terrasse einen besonders hohen Wohnwert und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für eine hochwertige Vermietung.

Obergeschoss – 89 m²

- 3 Zimmer

- Bad mit Badewanne und Dusche

- Balkon (ca. 7 m²)

- freier Blick auf die Reichsburg

- frisch renoviert

- sofort bezugsfrei

- Diese Wohnung stellt die flexibelste Einheit des Hauses dar und eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Ausgangspunkt für eine zukünftige alternative Nutzung.

Dachgeschoss – 78 m²

- 3 Zimmer

- Bad mit Badewanne und Dusche

- Blick auf die Reichsburg

- vermietet

- Die Dachgeschosswohnung bietet eine attraktive Raumaufteilung und einen Blick auf die Reichsburg Cochem. Sie ist derzeit vermietet und ergänzt das Haus als dritte eigenständige Wohneinheit.

Garten & Außenbereiche:

Hinter dem Haus befindet sich ein ca. 100 m² großer Garten, der einen geschützten Außenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der Garten ergänzt das Haus um eine Grünfläche und schafft zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung.

In Verbindung mit der großzügigen Terrasse im Erdgeschoss und dem Balkon im Obergeschoss entsteht ein attraktives Zusammenspiel von Innen- und Außenraum.

Ausstattung

- Drei separate Gasetagenheizungen

Erdgeschoss: 2019

Obergeschoss: 2016

Dachgeschoss: 2024

- isolierverglaste Fenster

- Energieausweis vorhanden

- gepflegte Bausubstanz

- zwei Garagenstellplätze im Kellerbereich

- großzügige Kellerflächen (ca. 114 m²)

- ausbaufähiger Dachboden (ca. 61 m²)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Für Kapitalanleger:

Das Anwesen bietet eine solide Grundlage für langfristig orientierte Investoren.

Zwei der drei Wohneinheiten sind vermietet, eine Wohnung steht derzeit leer und kann unmittelbar genutzt oder neu vermietet werden.

Die bestehenden Mietverhältnisse bestehen seit vielen Jahren und spiegeln nicht das aktuelle Marktniveau wider, wodurch sich mittel- bis langfristig Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Zusätzlich bietet die vorbereitete Struktur einer künftigen Abgeschlossenheitsbescheinigung die Möglichkeit einer flexiblen Aufteilung und möglichen Einzelverwertung.

Für Eigennutzer:

Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Eigennutzung und zusätzlicher wirtschaftlicher Stabilität.

Die frisch renovierte Obergeschosswohnung steht sofort zur Verfügung und eignet sich ideal als Hauptwohnsitz.

Gleichzeitig ermöglichen die beiden weiteren Wohneinheiten eine kontinuierliche Einnahmesituation, wodurch sich Wohnen und Investieren auf sinnvolle Weise verbinden lassen.

Entwicklungspotenzial (Ferienvermietung & Strukturierung):

Die Lage in Cochem sowie der Blick auf die Reichsburg eröffnen – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Zulässigkeit – interessante Perspektiven für eine zukünftige Nutzung im Bereich der Ferienvermietung.

Die vorhandene Struktur mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten bietet hierfür eine geeignete Ausgangsbasis.

Darüber hinaus wurde die Erstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vorbereitet. Die Teilungserklärung kann flexibel nach Erwerb ausgestaltet werden, sodass Dachboden- und Kellerflächen individuell zugeordnet werden können.

Lage

Cochem zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Moselorten Deutschlands. Die historische Altstadt, die Reichsburg und die Mosellandschaft machen die Stadt zu einem gefragten Wohn- und Tourismusstandort.

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an die Altstadt, die Moselpromenade sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die Region ist geprägt von Weinbau, Tourismus und einer stabilen Nachfrage nach Wohn- und Ferienimmobilien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie

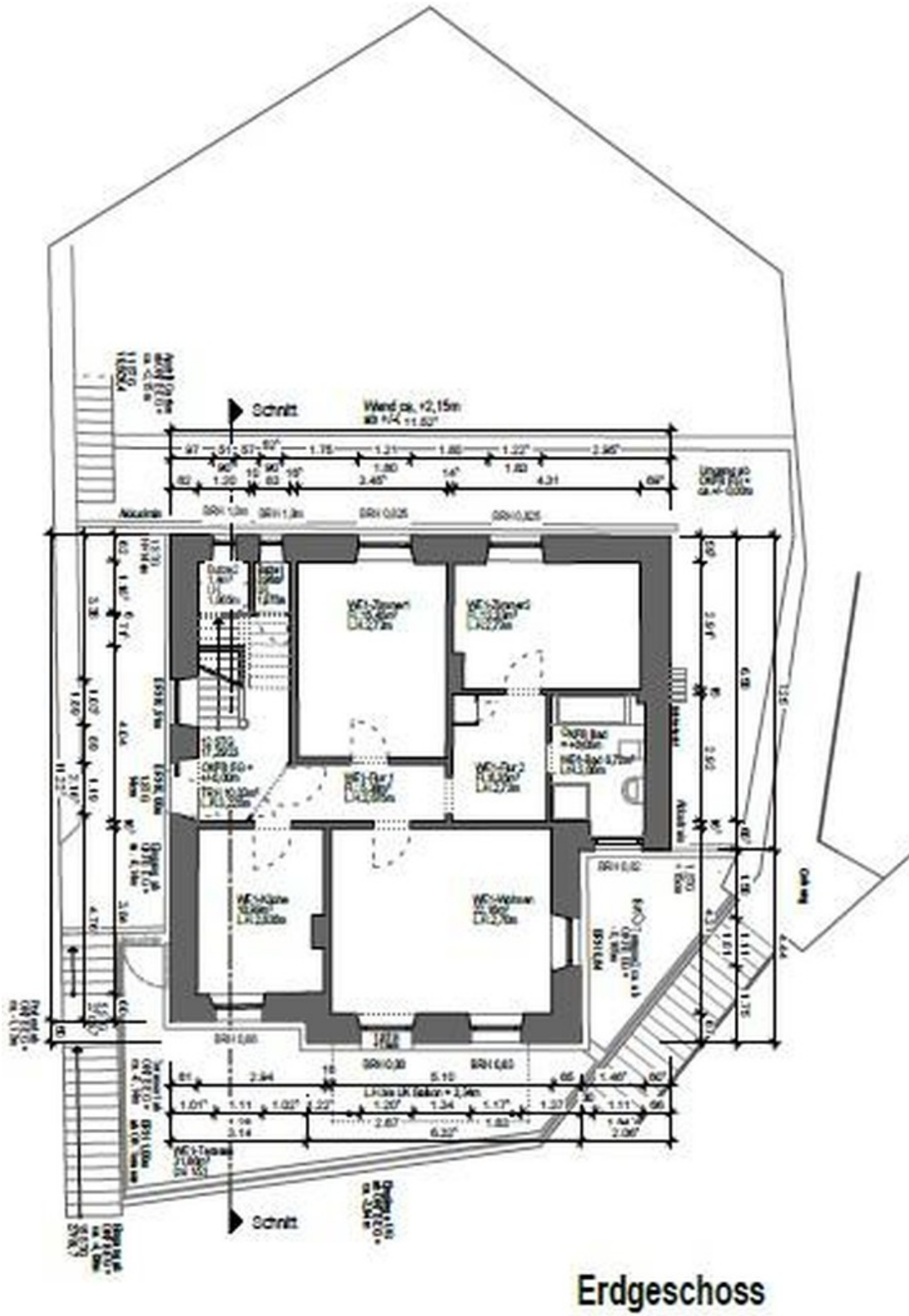


Garten

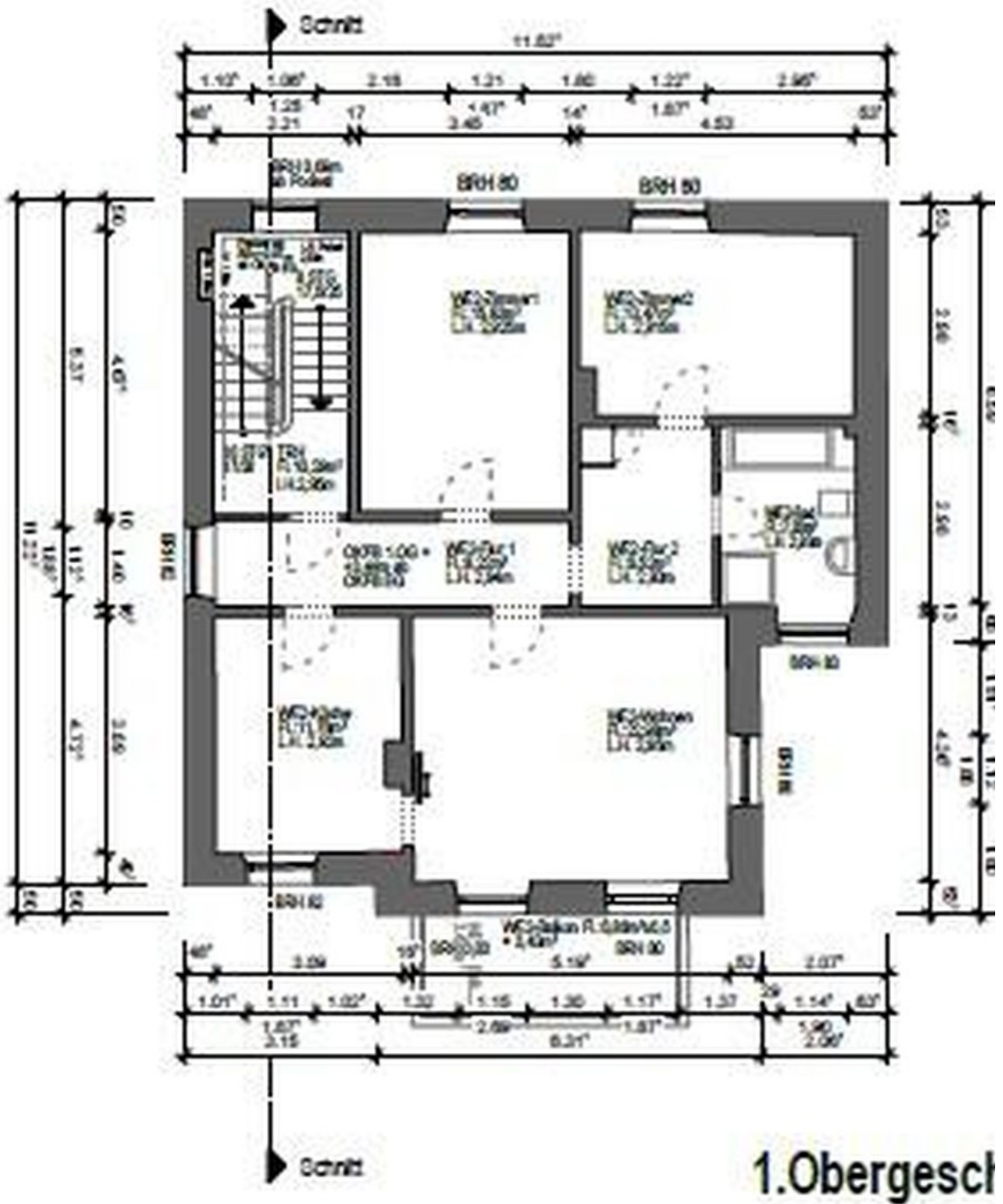


Aussenbereich

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

