

Traben-Trarbach

# Wo die Seele aufatmet: Charmantes Cottage mit eigenem Bachgrundstück

CODE DU BIEN: 26451037



**PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.309 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26451037</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 126 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1930</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>309.27 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>21.09.2034</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1930</b>

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

## Une première impression

Eingebettet in die malerische Tallage von Kautenbach, in unmittelbarer Nähe zur zauberhaften Moselregion, entfaltet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1930 seinen ganz besonderen, behaglichen Cottage-Charme. Das Anwesen verbindet auf harmonische Weise historische Seele mit modernem Lebensgefühl und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> ein stilvolles, sehr gepflegtes Zuhause mit gehobener Ausstattung.

Herzstück des zeitgemäßen Komforts sind zwei geschmackvoll modernisierte Badezimmer, die sich perfekt in das charmante Ambiente des Hauses einfügen. Auch energetisch ist das Objekt bestens für die Zukunft gerüstet: Erst im Jahr 2025 wurde eine komplett neue, moderne Ölheizung installiert. Die Fenster und die Elektrik wurde ebenso erneuert.

Durch diese gelungene Kombination aus Komfort und idyllischer Lage eignet sich die Immobilie gleichermaßen perfekt als fester Erstwohnsitz wie auch als exklusive Ferienimmobilie.

Als dauerhaftes Zuhause bietet das Haus einen behaglichen Rückzugsort im Alltag, der genügend Raum zur Entfaltung lässt und durch die moderne Haustechnik ein sorgenfreies Wohnen garantiert. Gleichzeitig macht die Nähe zur beliebten Urlaubsregion an der Mosel das Objekt zu einem Traum für die Eigennutzung am Wochenende oder als renditestarkes Feriendomizil zur Vermietung an Gäste, die Erholung in der Natur suchen.

Das wahre Highlight dieses Angebots offenbart sich im Außenbereich. Schon beim Ankommen empfängt ein liebevoll eingezäunter Vorgarten Bewohner und Gäste mit einer einladenden Atmosphäre – ideal auch für die Tierhaltung oder spielende Kinder. Direkt gegenüber dem Haus setzt sich das Naturparadies fort: Ein wunderschönes, eigenes Grundstück von ca. 257 m<sup>2</sup> mit einem lebendigen Bachlauf sorgt für eine Kulisse wie aus dem Bilderbuch. Das sanfte Plätschern des Wassers und die geschützte Lage im Tal machen dieses Anwesen zu einer kleinen Oase, die im Alltag für Entschleunigung sorgt und jeden Urlaubstag unvergesslich macht.

**Wichtiger Hinweis:** Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Ob als dauerhaftes Familiendomizil oder als Ihr ganz persönlicher Urlaubsort – dieses Cottage-Idyll muss man vor Ort erleben. Sichern Sie sich Ihr ausführliches Exposé und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

## Détails des commodités

**Raumaufteilung dieser Immobilie:**

**Erdgeschoss:**

**1 Eingangsbereich**

**1 Zimmer (Büro, weitere Schlafzimmer ...)**

**1 modernes Badezimmer mit kleinem Fenster und Badewanne**

**1 Gäste-WC**

**1. Obergeschoss:**

**1 Flur**

**1 großer Wohn-Ess-Küchenbereich mit kleinem Abstellraum**

**1 weiteres Zimmer**

**1 Heizungsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Wäschetrockner + Abstellfläche**

**Zugang zur Terrasse und Hanggrundstück hinter dem Haus**

**2. Obergeschoss:**

**1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche**

**1 Zimmer**

**1 weiteres Zimmer mit Schlafempore**

**Im Aussenbereich:**

**große Terrasse hinter dem Haus**

**großes Hanggrundstück direkt hinter dem Haus**

**große Garage**

**2 PKW-Stellplatz**

**Grundstück genau gegenüber des Hauses**

**Highlights dieser Immobilie:**

+ nach Eingang der vollständigen Kaufpreiszahlung können Sie sofort loslegen ...

+ Cottage-Charme mit Seele: Charakterstarkes Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1930), das historischen Charme mit gehobenem, modernem Wohnkomfort verbunden

+ Küchenbereich bereits mit einer EBK ausgestattet

+ gemütlicher Holzofen im Wohnbereich

+ tolles Grundstück: Ein traumhaftes, eigenes Naturgrundstück direkt gegenüber – inklusive eines lebendigen Bachlaufs, der für ein idyllisches Wohlfühlambiente sorgt

+ viel Freiraum bzw. Grünfläche: Platz für Entfaltung und ein Paradies für Naturliebhaber

+ begehrte Lage in Moselnähe: Malerisch und ruhig in einem Seitental (Kautenbach)

gelegen, kombiniert das Objekt Entschleunigung mit der schnellen Erreichbarkeit der beliebten Moselregion

+ Einziehen und Wohlfühlen: Ca. 126 m<sup>2</sup> gepflegte Wohnfläche und zwei moderne Badezimmer garantieren zeitgemäßen Komfort auf gehobenem Niveau

+ sicherer Freiraum für Familie & Tier: Der malerische Vorgarten ist bereits komplett

**eingezäunt und mit einer Markise ausgestattet**

**+ flexibles Nutzungskonzept: Perfekt geeignet als dauerhafter Erstwohnsitz, als privates  
Wochenend-Refugium oder als attraktive Ferienimmobilie zur Selbstnutzung oder  
Vermietung**

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in landschaftlich reizvoller und geschützter Tallage von Kautenbach, einem staatlich anerkannten Erholungsort und südlichen Stadtteil der bekannten Mosel-Doppelstadt Traben-Trarbach. Eingebettet in die bewaldeten Hänge des Kondelwalds und des Hunsrück-Mosel-Übergangs, verbindet diese Adresse das ruhige, naturnahe Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur der Mittelmosel-Region. Die Wildbadstraße selbst bildet als Landesstraße das verkehrstechnische Rückgrat des Tals und führt direkt in den historischen Stadtkern.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus wohnwirtschaftlich genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, charmanten Gebäuden im regionaltypischen Schieferstil sowie gepflegten Ferien- und Pensionsbetrieben. Der Kautenbach fließt in direkter Nähe durch das Tal und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage. Naturbegeisterte profitieren zudem von der direkten Nähe zu Premium-Wanderwegen wie dem Moselsteig. Ein besonderes Merkmal der Mikrolage ist die Nachbarschaft zu renommierten Kureinrichtungen: Das Ayurveda-Kurzentrum Parkschlösschen, das historische Haus Wildstein und die Mosel-Therme – das einzige Thermalbad der Region – liegen direkt an der Wildbadstraße und sind bequem erreichbar.

Während Kautenbach selbst vor allem durch Ruhe und Gastronomie besticht, lässt sich die vollständige Infrastruktur des täglichen Bedarfs in der nur rund vier bis fünf Kilometer entfernten Kernstadt von Traben-Trarbach nutzen. Dort stehen Ihnen diverse Supermärkte, Discounter, Drogerien, Ärzte und Apotheken zur Verfügung.

Auch für Familien ist die Lage bestens erschlossen. Alle relevanten Schulformen sind im Stadtgebiet vertreten und nur wenige Autominuten entfernt. Die jüngeren Bewohner besuchen die Ganztagsgrundschule im Stadtteil Traben, während für die weiterführende Ausbildung sowohl die Realschule plus als auch das traditionsreiche Gymnasium Traben-Trarbach zur Verfügung stehen. Das Bildungsangebot wird durch die Martin-Luther-King-Förderschule im nahegelegenen Stadtteil Wolf komplettiert. Die Schülerbeförderung ist durch abgestimmte Buslinien direkt über die Haltestellen an der Wildbadstraße zuverlässig geregelt.

Verkehrstechnisch ist die Immobilie hervorragend angebunden. Über die Bundesstraßen B 53 und B 50 sowie den nahegelegenen Hochmoselübergang besteht ein schneller Anschluss an das Autobahnnetz (A 1 / A 60). Zudem ist der internationale Flughafen Frankfurt-Hahn in rund 20 Autominuten erreichbar. Der Bahnhof in Traben-Trarbach sichert über die Moselwein-Bahn den Anschluss an das regionale Schienennetz.

**Insgesamt bietet diese Adresse eine perfekte Symbiose aus einem idyllischen Rückzugsort inmitten intakter Natur und der schnellen Erreichbarkeit aller städtischen Vorzüge.**

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**