

Traben-Trarbach

Wo die Seele aufatmet: Charmantes Cottage mit eigenem Bachgrundstück

Αριθμός ακινήτου: 26451037



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 279.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 126 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.309 m²

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	26451037	???? ???????	279.000 EUR
???????????	ca. 126 m ²	?????	?????????????
?????????	5	???????????????	?????????????????
?????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
???????????			beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1930		beurkundeten
????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	????? ????????????????	Kaufpreises
	???????????????, 1 x	????? ????????????????	2025
	?????????	?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????
			??????, ??????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???	???? ???? ???? ?	309.27 kWh/m²a
????????? ????????????? ???? ?	21.09.2034	????????? ????????????? ???? ?	H
???? ???? ?	???	???? ???? ? ???? ? ? ? ???? ? ???? ?	1930

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

??? **?????** **?????????**

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 m² 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 m² 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!

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

?????????????? ???? ????????

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 m² 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**

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

???? ???? ???? ????????????

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-Kurzentrums 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.

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26451037 - 56841 Traben-Trarbach

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com