



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JoHo-72436

+++Ein Platz für Adler und Uhu | Historisches Bauernhaus mit Moselblick in Starkenburg+++

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

879.000,00 €
3,75 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	400,0 m²
Grundstücksfläche	1.510,0 m²
Gesamtfläche	470,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1900
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.11.2034
Energiebedarf	388,3
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	04.11.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Starkenburg ist ein idyllisches Weindorf oberhalb von Traben-Trarbach und begeistert mit atemberaubenden Panoramaaussichten über die Mosellandschaft, das Ahringstal und den Hunsrück. Neben der beeindruckenden Natur besticht der Ort durch seinen historischen Charme, geprägt von traditionellen Winzerhäusern und einer langen Weinbaugeschichte.

Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage macht das Objekt besonders attraktiv. Traben-Trarbach und Enkirch mit ihrer erstklassigen touristischen Infrastruktur, renommierten Weingütern, exzellenten Restaurants und charmanten Geschäften sind nur wenige Minuten entfernt. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch größere Städte wie Trier und Koblenz sowie der Flughafen Frankfurt-Hahn bequem erreichbar.

Die Region bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten – von malerischen Wander- und Radwegen durch die Weinberge bis hin zu Wassersportaktivitäten auf der Mosel. Besonders Weinliebhaber und Erholungssuchende finden hier eine perfekte Balance aus Natur, Genuss und Entspannung. Laue Sommerabende lassen sich ideal bei einem Glas Moselwein genießen, während die Sonne malerisch hinter den Rebhängen versinkt.

weitere Informationen unter: <https://www.starkenburg-mosel.de/>

Objektbeschreibung

Hoch über dem Moselsteilufer, direkt an der Felskante gelegen, eröffnet sich ein einzigartiges Flora-und-Fauna-Habitat – ein Rückzugsort für Greifvögel, seltene Pflanzen und Menschen mit Weitblick.

Der Blick ist unverbaubar: Über Stadt (Traben-Trarbach), Fluss (Mosel) und Land (Eifel) schweift der Blick bis zum Horizont. Vom eigenen Balkon lässt sich dem Bussard beim Jagen zuschauen – aus der Vogelperspektive. Ein Ort zum Ankommen! Heute wäre eine solche Lage kaum noch genehmigungsfähig – und genau das macht dieses Objekt zum Unikat. Zur Ringeltaube unter den Immobilien.

Die Immobilie umfasst rund 400 m² Wohnfläche, historisch gewachsen in drei klar abgegrenzte Einheiten. Ursprünglich ein klassisches Einhaus (Wohnhaus mit Scheune), wurde das Anwesen 1973 um eine Gastronomiefläche erweitert. Der wirtschaftliche Erfolg ermöglichte 1978 den Ausbau des Dachgeschosses zur Betreiberwohnung.

Laut Teilungserklärung (2022) gliedert sich die Fläche wie folgt:

Dachgeschosswohnung: ca. 100 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Gastronomiefläche: ca. 150 m²

Altbau: ca. 100 m²

Gemeinschaftsflächen: ca. 50 m²

Nutzflächen wie ein uriger Weinkeller, zwei Gartengeräteschuppen sowie ein separates Lager ergänzen das Ensemble. Sechs Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Das Grundstück umfasst ca. 1.500 m² in Hanglage. Nur etwa 150 m² sind als ebener Garten nutzbar – dafür in exponierter, sonnenverwöhnter Lage. Auf der großen Südterrasse und dem Balkon scheint die Sonne den ganzen Tag. Alle Außenbereiche bieten einen atemberaubenden Panoramablick.

Bauweise & Sanierung:

Das Gebäude steht auf gewachsenem Fels, der Sockel besteht aus Naturstein, das Obergeschoss aus Fachwerk, der Gastronomiebereich wurde in Beton ausgeführt. Das Schieferdach ergänzt das traditionelle Erscheinungsbild. Seit 2021 wurde umfassend saniert:

Trockenlegung der Grundmauern durch Luftbrücken, teils in den Fels geschlagen

Neue Heizungsanlage (Öl), moderne Elektrik inkl. Hausanschluss

Sämtliche Wasserleitungen erneuert

Neue Bäder und Küchen

Böden: überwiegend neuer Naturschiefer oder aufgearbeitete Dielen

Fenster zur Straßenseite neu (Holz), hangseitig überarbeitet

Verzicht auf Kunststoffe, stattdessen dominieren Naturmaterialien wie Holz und Stein

Nutzung & Potenzial:

Die Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten:

Als großzügige Bergvilla mit Einliegerwohnung und Weinkeller

Eventgastronomie mit Übernachtungsmöglichkeit für bis zu 20 Gäste

Drei separate Ferienwohnungen zur Vermietung

Ursprünglich war die Wiederbelebung des Gastronomiebetriebs geplant – sie scheiterte leider am Mangel an Pächtern. Der Gästebereich wurde daher zu großzügigem Wohnraum umgestaltet. Die gewerbliche Nutzung bleibt aber möglich. Aktuell wird ein Teil selbst genutzt, ein weiterer als Ferienhaus vermietet. Im Erdgeschoss unterhalb des Gastraums stehen zusätzliche 70 m² Ausbaureserve zur Verfügung – ideal für Wellness, Hobbyräume oder weitere Schlafzimmer.

Die Lage:

Starkenburg – ein kleines, unbeugsames Dorf – besticht durch Gemeinschaftssinn und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lebensqualität. Mit evangelischer Kirche, genossenschaftlichem Backhaus, historischer Mühle, aktiver Feuerwehr, jungen Familien und einem bunten Mix aus Landwirtschaft, Handwerk und Tourismus ist der Ort lebendig und herzlich. Die idyllische Lage am Busen von Mutter Natur und die offene Art der Bewohner haben schon viele Städter zum Bleiben verführt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort. Gerne übersenden wir Ihnen unser interaktives Exposé mit weiteren Fotos.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



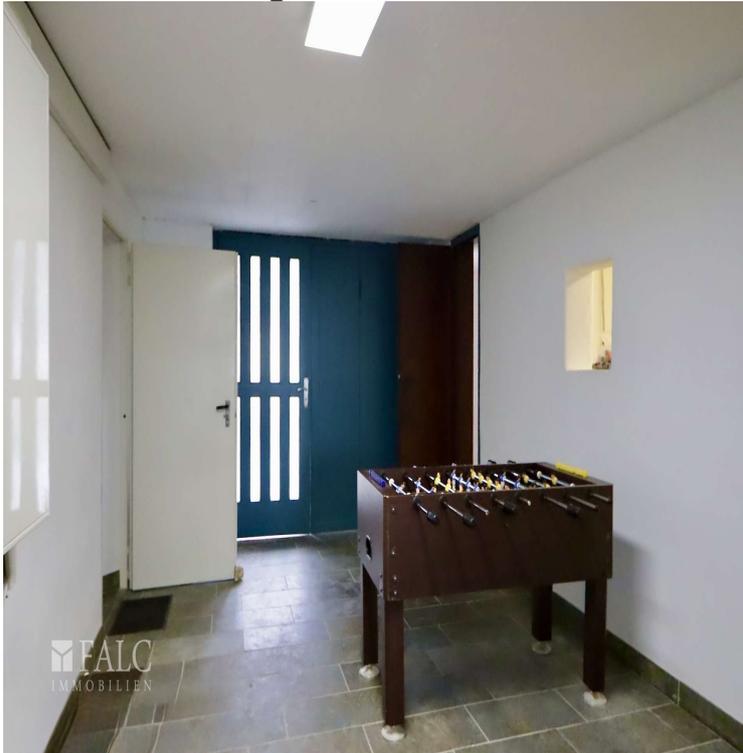
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine interessabte Raumaufteilung und ein naturnahes wohnen mit Weitblick legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646 über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

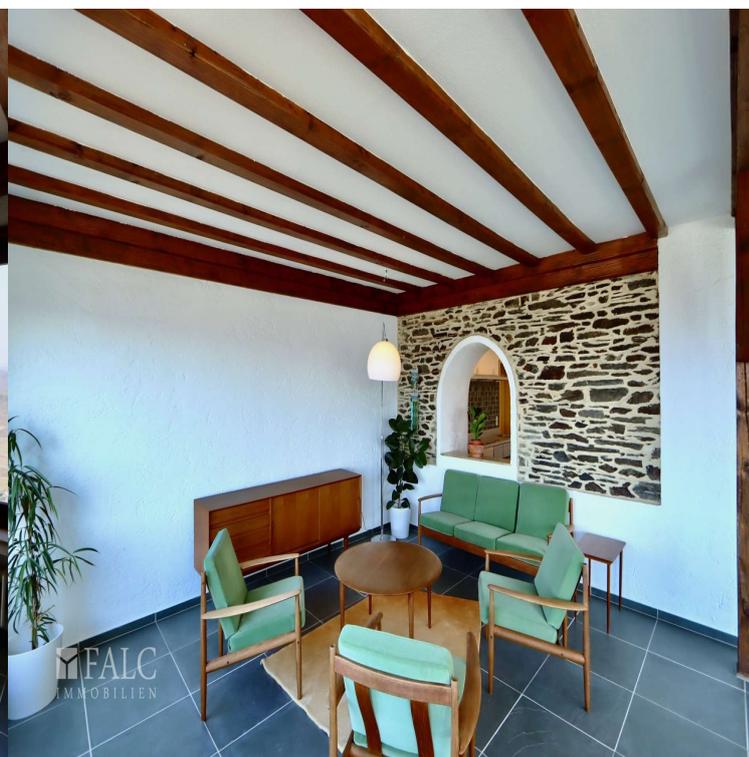
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

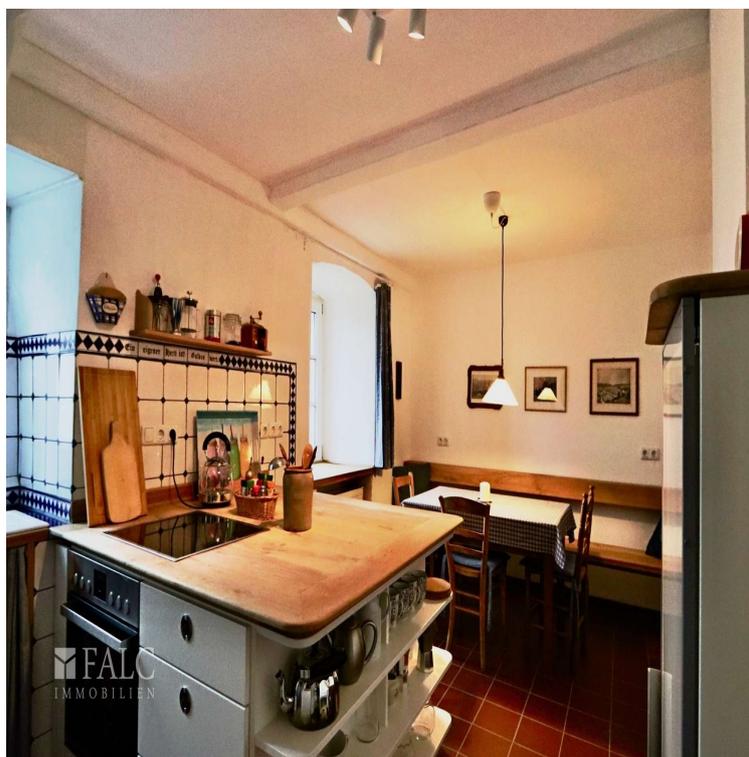
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

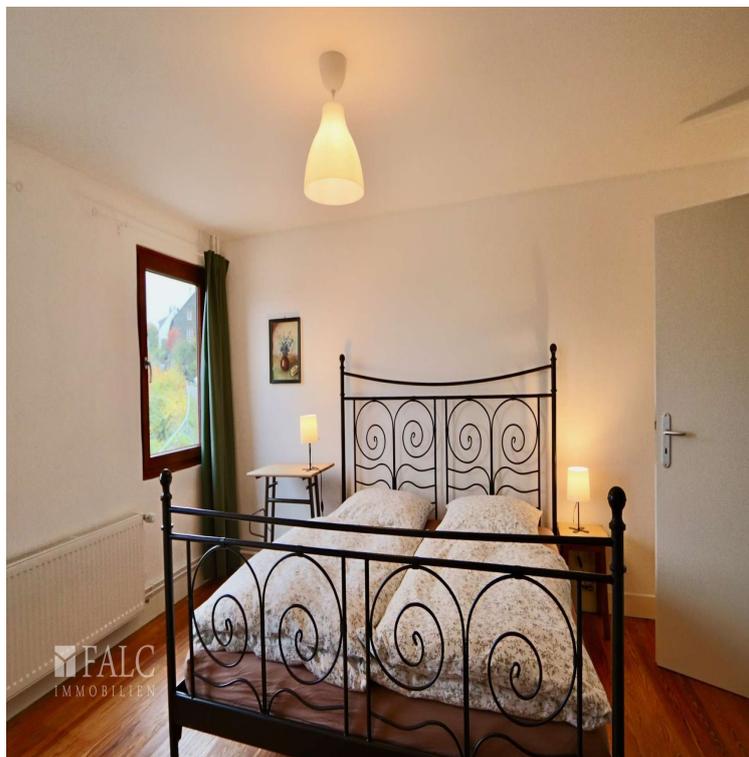
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

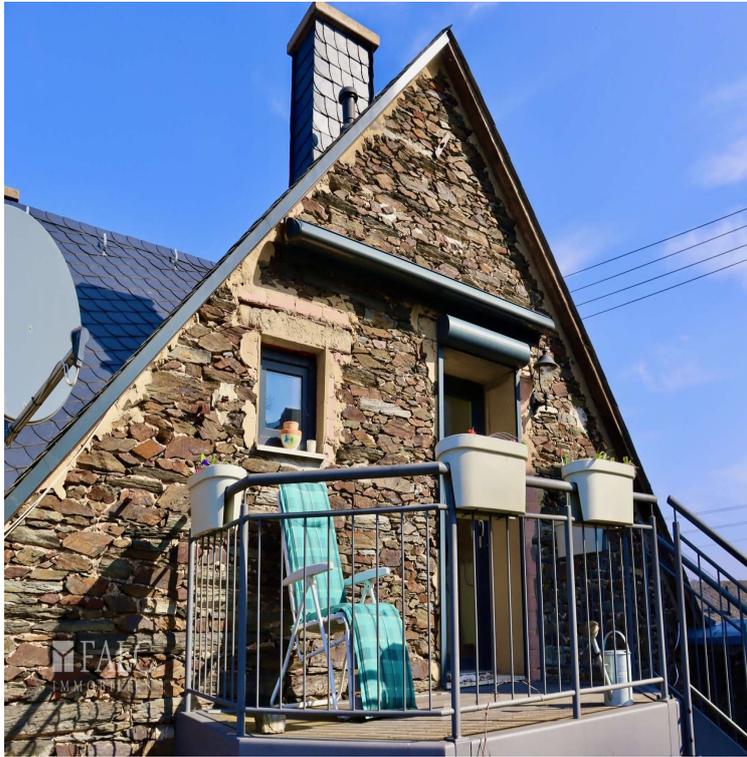
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

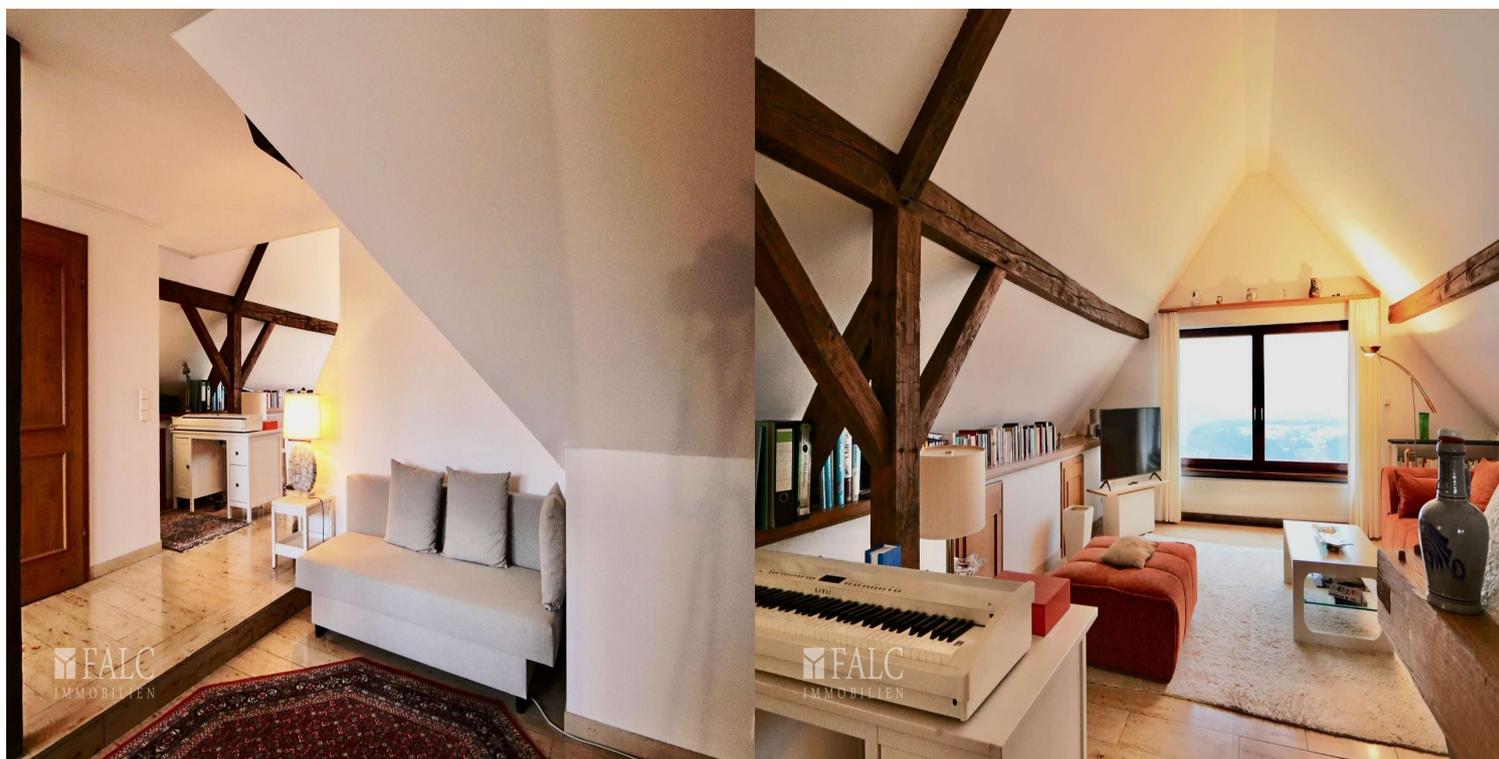
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

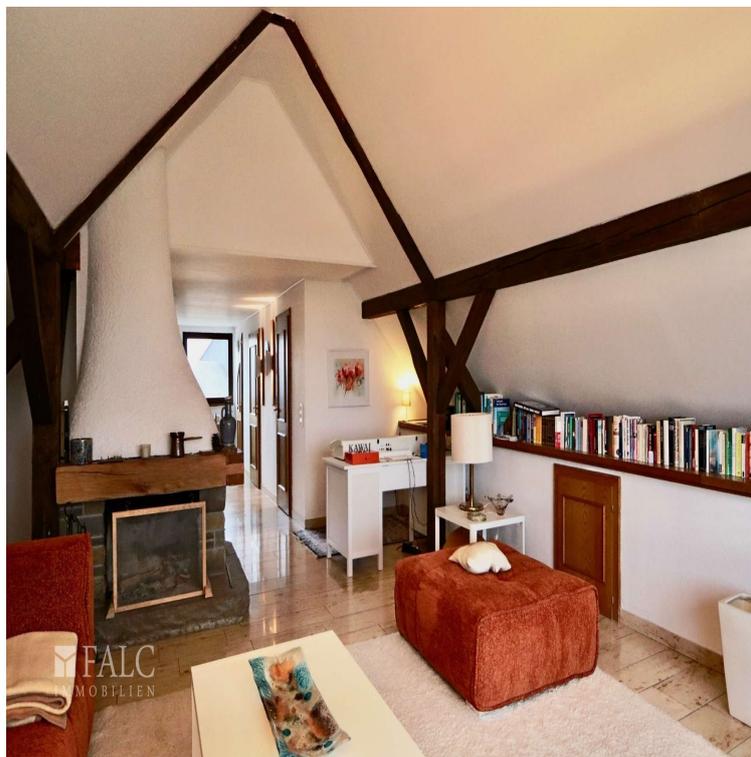
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)