



DR. EHSES & BERENS

Immobilienmakler • Sachverständigenbüro

Prümer Str. 32, 54568 Gerolstein

📞 06591-3535 🌐 [www.eifel-makler.de](http://www.eifel-makler.de) 📩 [info@eifel-makler.de](mailto:info@eifel-makler.de)

G  
m  
b  
H



## *Angebot 08*

*großzügiges Wohnhaus mit Gästewohnung und Doppelgarage*





Ost-Ansicht



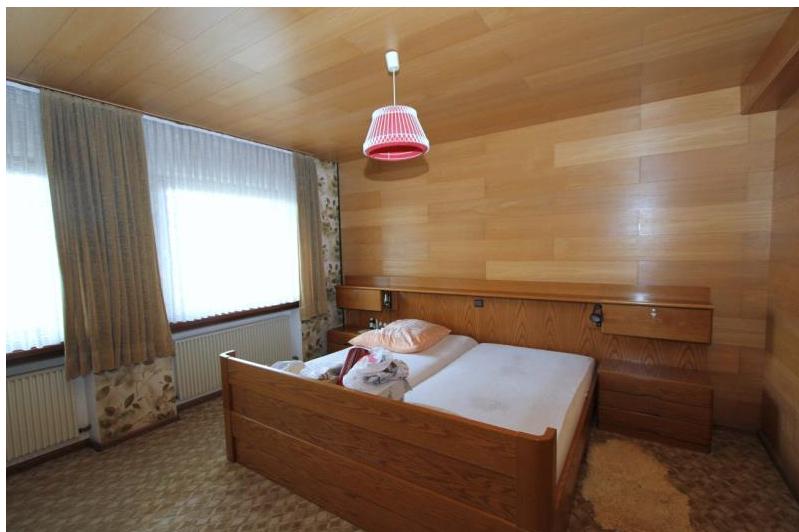
Südost-Ansicht



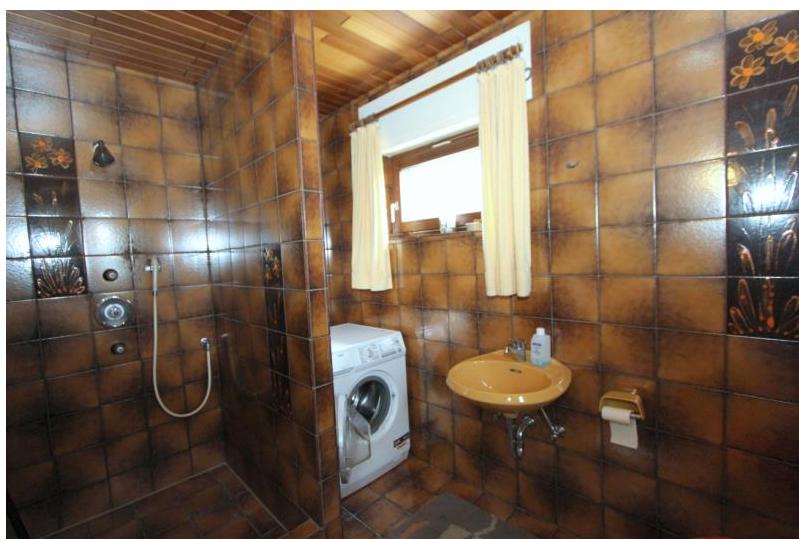
Süd-Ansicht



wunderbare Aussicht



größeres der beiden Schlafzimmer im Untergeschoss



Bad im Untergeschoß



Innentreppe zum Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss der Wohneinheit 1



Bad im Erdgeschoss der Wohneinheit 1



Loggia: links separater Eingang, rechts Zugang zu Wohneinheit 1



Loggia: mittig separater Eingang, links Zugang zu Wohneinheit 2



Schlafzimmer 1 in der Wohneinheit 2



Büro bzw. Schlafzimmer 2 in der Wohneinheit 2



Bad in der Wohneinheit 2



Bad in der Wohneinheit 2



Wohnzimmer in der Wohneinheit 2 (wird anders genutzt)



Wohnzimmer in der Wohneinheit 2 (wird anders genutzt)



Wohnzimmer in der Wohneinheit 2 (wird anders genutzt)

<b>Grundstück:</b>	945 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1977 (Wohneinheit 1) 1978 (Wohneinheit 2)
<b>Bauweise:</b>	massive Bauweise, unterkellert
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 176,54 m <sup>2</sup> Wfl., die sich wie folgt aufteilen:
<b>Wohneinheit 1</b>	
<b>Untergeschoss:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur (ca. 10,83 m<sup>2</sup>) mit Garderobe und mit Treppenaufgang zum Erdgeschoss</li> <li>• Bad (ca. 5,65 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss.</li> <li>• Schlafzimmer 1 (17,87 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ankleide bzw. Schlafzimmer 2 (7,58 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Heizungsraum (ca. 4,02 m<sup>2</sup>), in dem der Ölbrennkessel und der Feststoffbrennkessel untergebracht sind.</li> <li>• Vorratsraum (ca. 5,53 m<sup>2</sup>), in dem die Pufferspeicher für das Warmwasser stehen.</li> <li>• großer Abstellraum (ca. 16,95 m<sup>2</sup>), der ursprünglich als Garage geplant war</li> </ul> <hr/> <p>Wohnfläche im Untergeschoss insgesamt ca. 41,93 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss insgesamt ca. 26,50 m<sup>2</sup></p>
<b>Wohneinheit 1</b>	
<b>Erdgeschoss:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diele (ca. 5,78 m<sup>2</sup>)</li> <li>• kleine Kochküche (ca. 4,44 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Esszimmer bzw. Schlafzimmer 3 (ca. 12,44 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Bad (ca. 5,47 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Badewanne samt Brausearmatur, mit Waschbecken und mit Toilette.</li> <li>• Wohnzimmer (ca. 24,13 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und mit Ausgang zum</li> <li>• überdachten Balkon auf der Ostseite sowie zur Loggia, in der sich der Eingang zur Wohneinheit 2 befindet (anrechenbare Wohnfläche insgesamt ca. 15,19 m<sup>2</sup>).</li> </ul> <hr/> <p>Wohnfläche im Erdgeschoss insgesamt ca. 67,45 m<sup>2</sup></p>

## **Wohneinheit 2**

### **Untergeschoss:**

- Doppelgarage (ca. 70,65 m<sup>2</sup>) mit nur einem Tor. Die Garage verfügt über keinen direkten Zugang zum Wohnhaus.

---

Nutzfläche im Untergeschoss insgesamt ca. 70,65 m<sup>2</sup>

### **Wohneinheit 2**

### **Erdgeschoss:**

- Diele (ca. 5,78 m<sup>2</sup>)
- kleine Kochküche (ca. 5,78 m<sup>2</sup>). Der Raum wurde nie als Küche genutzt sondern als Abstellraum
- Schlafzimmer 1 (ca. 16,91 m<sup>2</sup>)
- Büro bzw. Schlafzimmer 2 (ca. 11,84 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 5,77 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- Wohnzimmer (ca. 21,01 m<sup>2</sup>)

---

Wohnfläche im Erdgeschoss insgesamt ca. 67,16 m<sup>2</sup>

### **Dach:**

Satteldach, eingedeckt mit dunklen Betonpfannen

### **Fenster:**

Isolierverglaste Fenster und Fenstertür, ausgestattet mit Rollläden; im Untergeschoss sind die Fenster mit schmiedeeisernen Ziergittern gegen Einbruch geschützt.

### **Heizung:**

Öl-Zentralheizung (Kessel der Marke Buderus Logano G115) mit unterirdischem Erdtank. 2019 wurde der Erdtank mit einer neuen Innenhülle samt Leckwarngerät ausgestattet.

Bis vor einigen Jahren wurde die Immobilie mit einem Festbrennstoffkessel beheizt. Die Anlage ist außer Betrieb und bedarf vor erneuter Inbetriebnahme einer Überprüfung und gegebenenfalls einer Instandsetzung.

### **Böden:**

Teppichboden in den Wohn- und Schlafzimmern, ansonsten Überall Bodenfliesen.

### **Beschreibung:**

Das 1977 erbaute Wohnhaus wurde bereits 1978 um einen Gästetrakt erweitert. Im Zuge der Erweiterung entstand ein separater zweiter Eingangsbereich auf der Rückseite des Hauses, der allerdings bis heute nicht fertiggestellt ist. Da der Gästetrakt ausschließlich von der Familie genutzt wurde, erfolgte der Zugang stets von der Hauptwohnung aus über Balkon und Loggia.

Die Immobilie wird vom 91-jährigen Eigentümer bewohnt, der aus Altersgründen in eine altengerechte Wohnung umziehen möchte. Die baulichen Einrichtungen sowie die Ausstattung der gepflegten Räumlichkeiten datieren überwiegend dem Baujahr.

Die vielseitig nutzbare Immobilie steht nahezu mittig auf dem nach Westen ansteigenden Grundstück. Der Eingangsbereich sowie der Vorfahrtsbereich zu den Garagen befinden sich auf der Ostseite, das Areal ist lediglich mit Lava befestigt, eine Pflasterung fehlt. In einem kleinen, seitwärts errichteten Schuppen ist Brennholz gelagert. Südlich, nördlich und westlich grenzt der pflegeleichte Garten an, der überwiegend mit Rasen eingesät ist.

Vom Haus aus genießt man eine traumhafte kilometerweite Fernsicht in die Eifellandschaft

Aufgrund seiner Größe, Aufteilung und der ruhigen Lage ist das Wohnhaus ideal als geräumiges Ferienhaus, als Zweitwohnsitz oder zur Vermietung an Feriegäste geeignet.

**Lage:** Eine nicht asphaltierte Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, die in einen Feldweg mündet, führt zu dem Wohnhaus. Die Immobilie steht in idyllischer und sehr ruhiger Lage am Ortsrand einer beschaulichen Eifelgemeinde (etwa 540 Höhenmeter), inmitten des Naturparks Vulkaneifel, unmittelbar an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen.

Die Immobilie ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

**Frei:** nach Vereinbarung

**Energieausweis:** Für diese Immobilie liegt noch kein Energieausweis vor.  
Die Anfertigung des Energieausweises ist vom Eigentümer in Auftrag gegeben.

**Kaufpreis:** 149.500,-- Euro

**Käufercourtage:** beträgt 3,48 % des Kaufpreises (inklusive 16,00 % Mehrwertsteuer) bis zum 31.12.2020.

**Hinweis:**

*Wir bemühen uns, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich zu machen, sind hierbei jedoch auf die Informationen der/des Verkäufer(s) angewiesen und übernehmen für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller im Exposé gemachten Angaben keine Gewähr. Ebenso übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Bauzeichnungen, Baupläne, Lagepläne, Flächenberechnungen, Auskünfte von Ämtern und Behörden, die diesem Exposé beigefügt sind bzw. deren Daten im Exposé verwendet werden, keine Gewähr. Für alle baubehördlichen Genehmigungen und die Einhaltung etwaiger Bebauungspläne ist ausschließlich der Verkäufer verantwortlich. Das Vorliegen solcher Genehmigungen wird von uns nicht überprüft und wir übernehmen in diesem Zusammenhang keinerlei Haftung. Dariüber hinaus gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage [www.eifel-makler.de](http://www.eifel-makler.de) einsehen können.*

## Widerrufsbelehrung

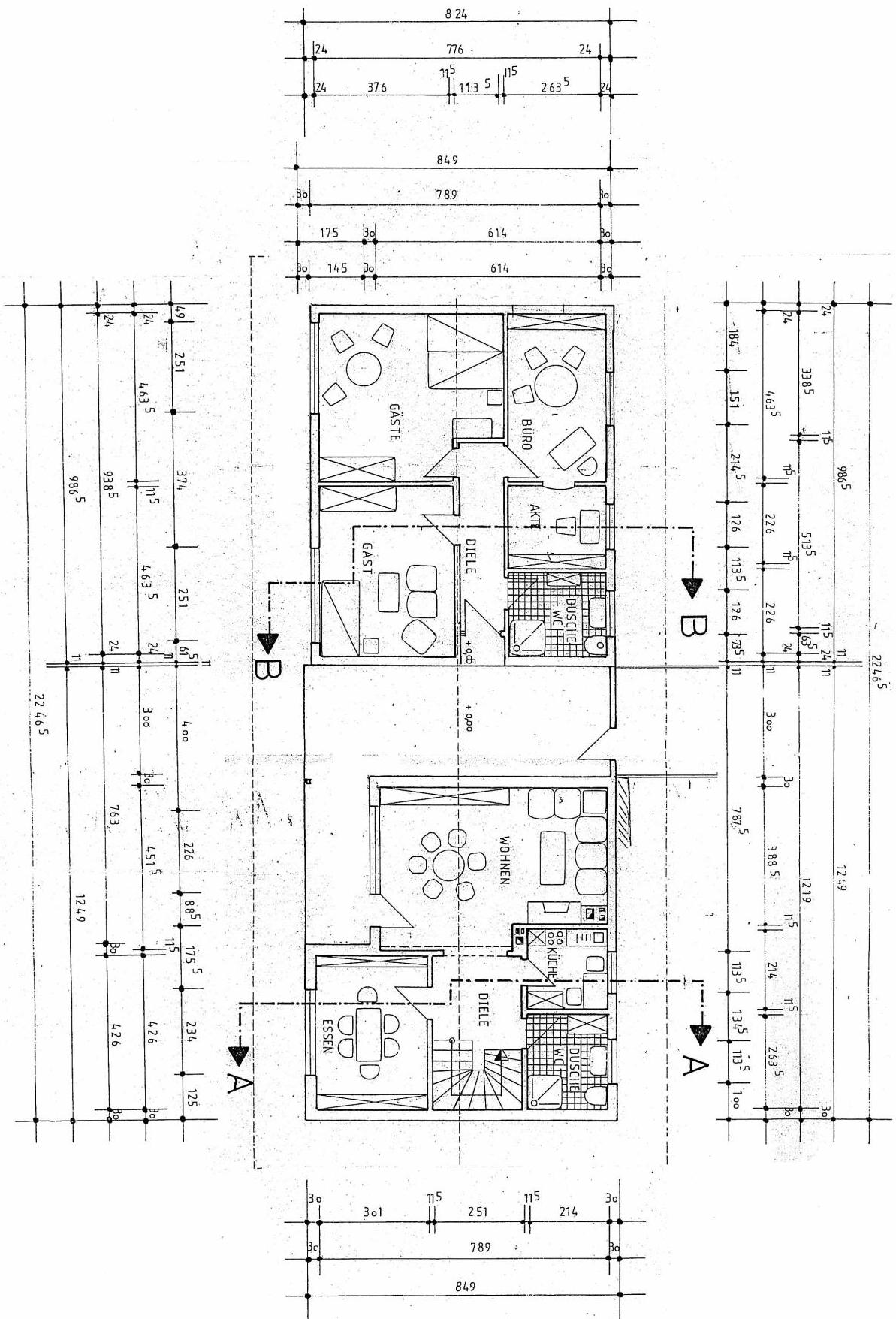
### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Dr. Ehses & Berens GmbH, Prümer Straße 32, 54568 Gerolstein, Telefax: 06591-3961, E-Mail: [info@eifel-makler.de](mailto:info@eifel-makler.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

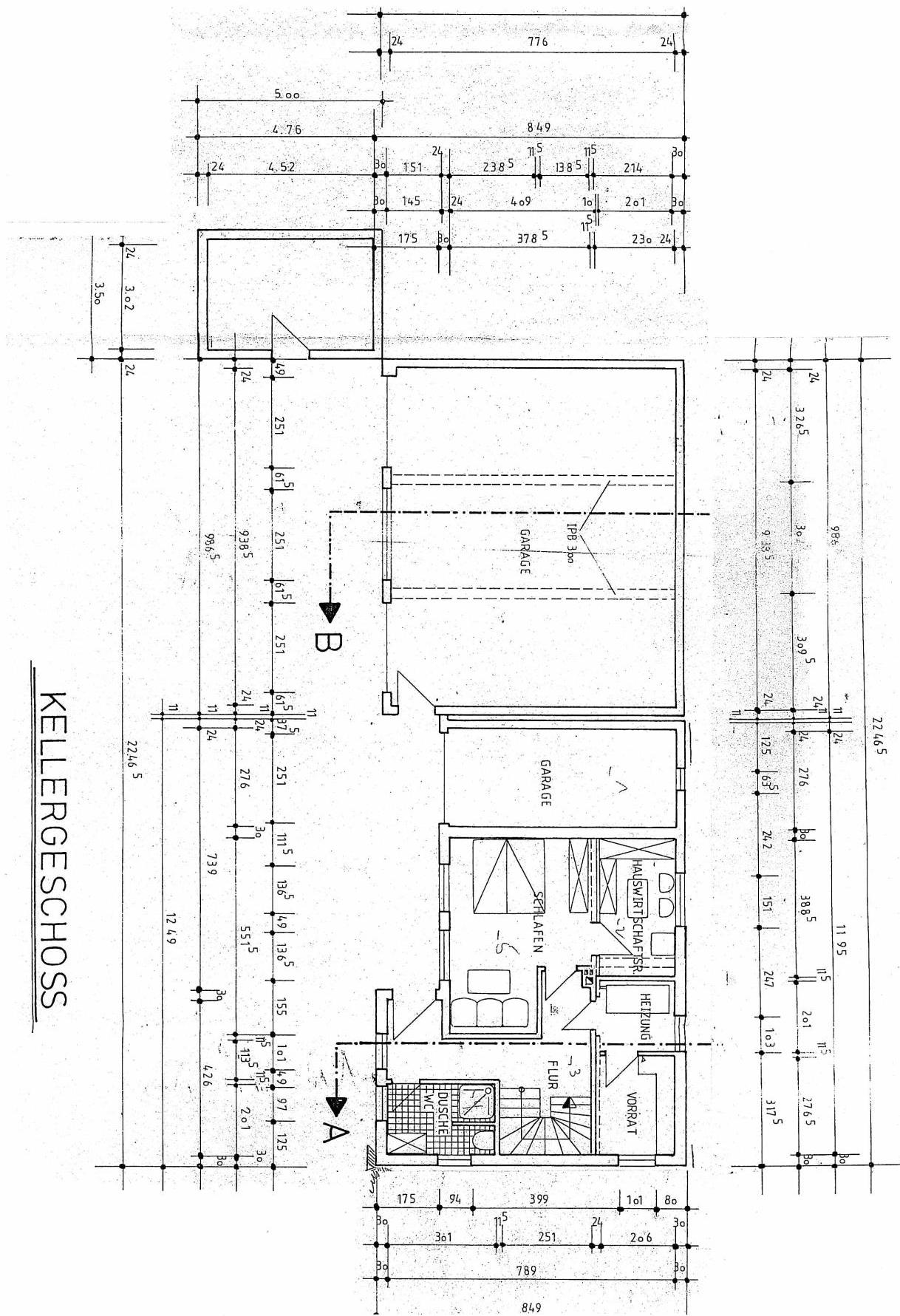
### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## ERDGESCHOSS

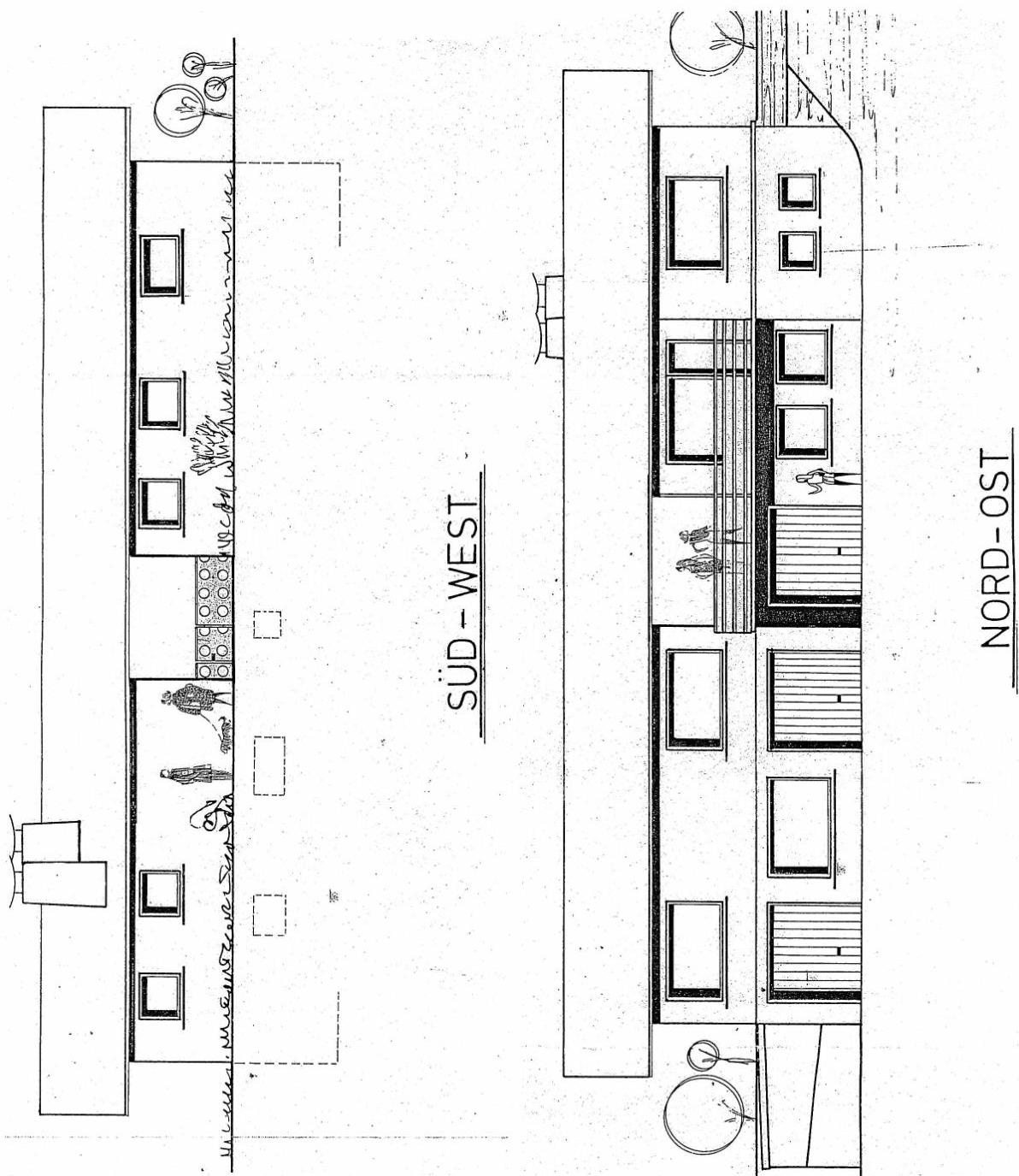


Der Grundriss kann von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen

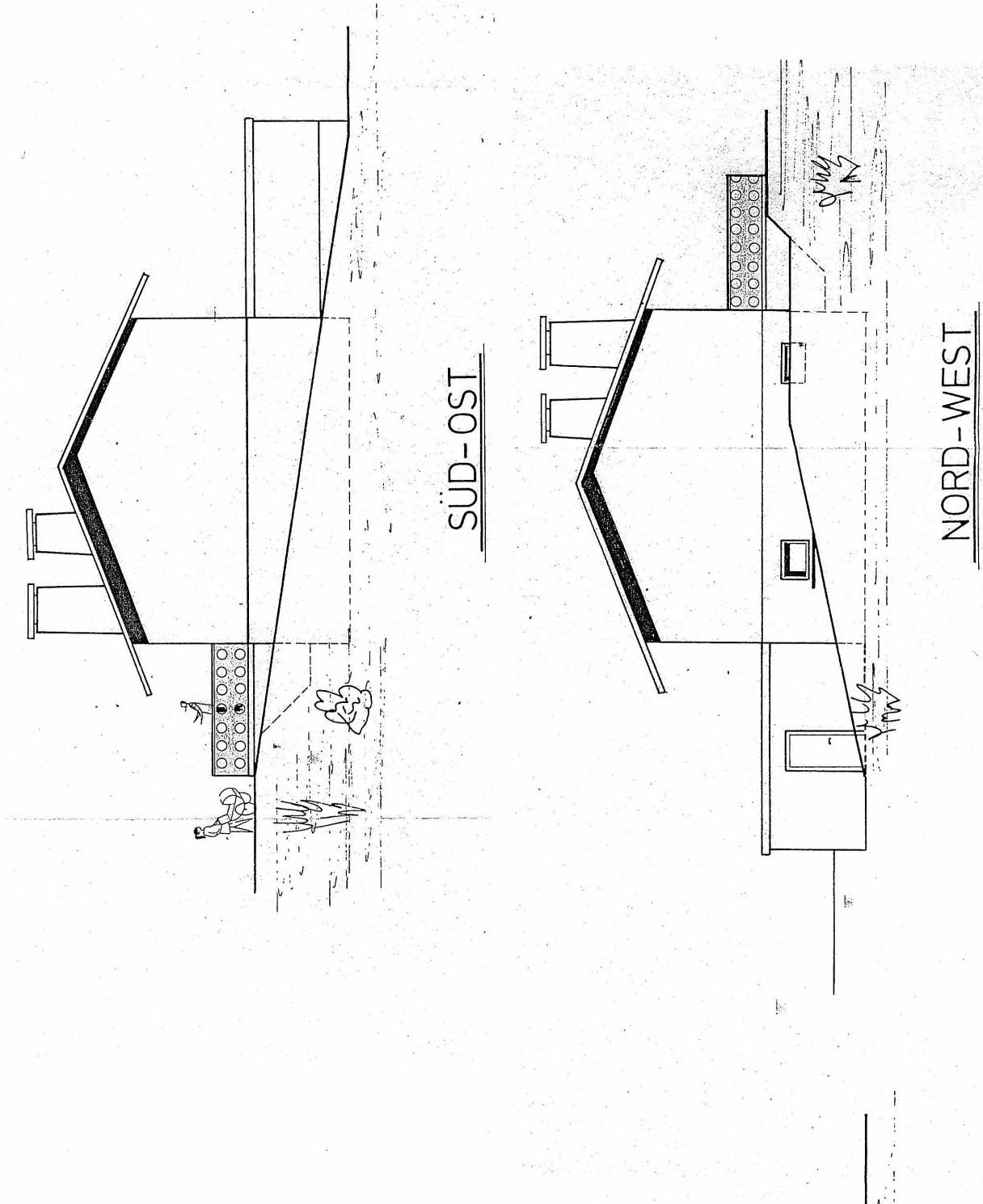


## KELLERGESESCHOSS

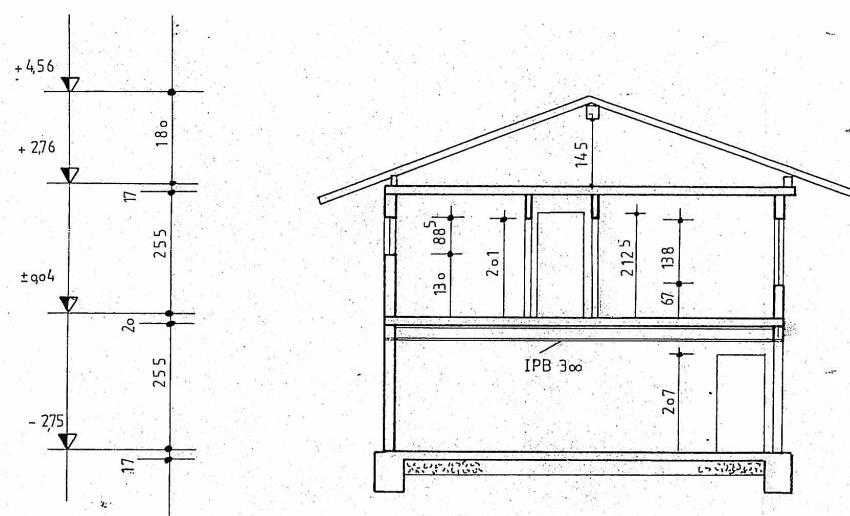
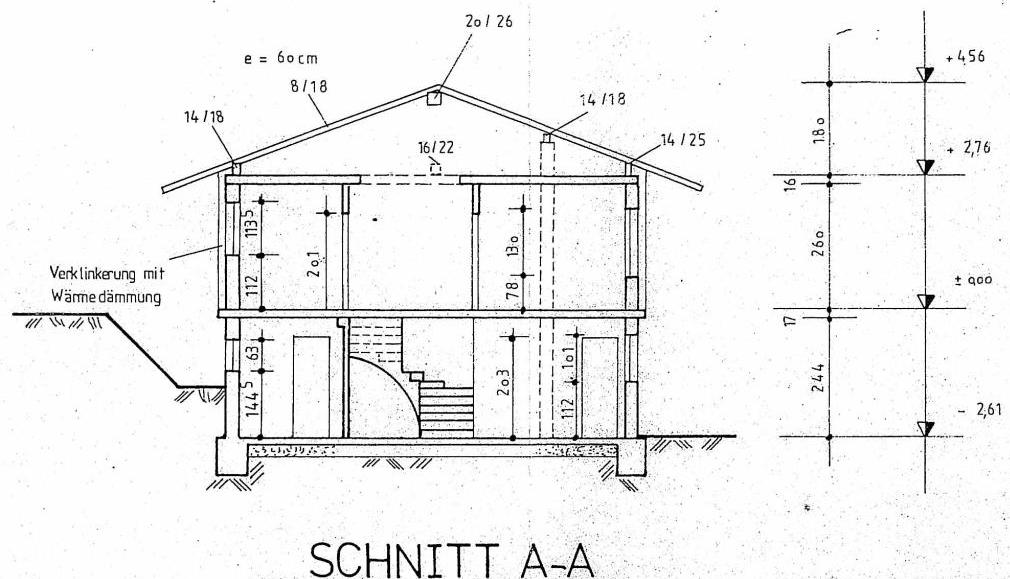
Der Grundriss kann von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen



Die Ansichten können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen



Die Ansichten können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen



## SCHNITT B-B

Die Schnitte können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen