



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 05*

*schönes lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in attraktiver Lage*





Vorderansicht Westseite



Nordwest-Ansicht mit Carport



Eingangsbereich auf der Westseite



Südwest-Ansicht



Südost-Ansicht



Ost-Ansicht



Ost-Ansicht mit Terrasse



Ost-Terrasse



Wohnzimmer im UG mit Ausgang zur Ost-Terrasse



Wohnzimmer im UG



Wohnzimmer im UG, im Hintergrund Treppe zur Küche



Wohnzimmer im UG mit Kachelofen



Diele im Erdgeschoss mit Tür zur Wohnküche



heller Essplatz in der Wohnküche im Erdgeschoss



Wendeltreppe in das UG und Ausgang zum Balkon



herrliche Aussicht vom Balkon



heller Essplatz in der Wohnküche im Erdgeschoss



heller Essplatz in der Wohnküche im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



geschmackvolles Bad im Erdgeschoss



geschmackvolles Bad im Erdgeschoss



geschmackvolles Bad im Erdgeschoss



Elternschlafzimmer im Erdgeschoss



Elternschlafzimmer im Erdgeschoss



Diele im EG mit Treppe in das Dachgeschoss



geräumige Empore im Dachgeschoss



Kinderzimmer 1 im Dachgeschoss



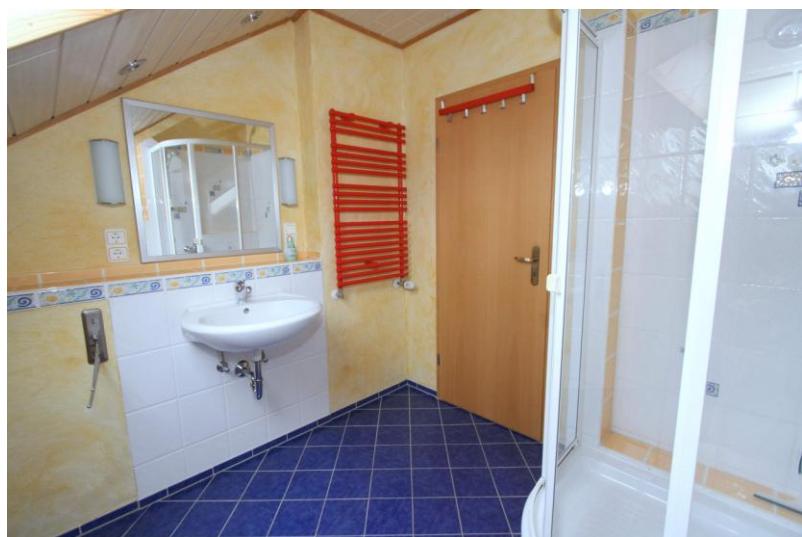
Kinderzimmer 1 im Dachgeschoss



Kinderzimmer 2 im Dachgeschoss



Duschbad im Dachgeschoss



Duschbad im Dachgeschoss

**Grundstück:** 672 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1997/1998

**Bauweise:** massiv; komplett unterkellert

**Wohnfläche:** ca. 157,58 m<sup>2</sup> Wfl., die sich wie folgt aufteilt:

**Erdgeschoss:**

- Diele (ca. 8,03 m<sup>2</sup>) mit zentraler Innentreppe
- lichtdurchflutete große Wohnküche (ca. 33,36 m<sup>2</sup>) mit bodentief verglastem Essplatz, ausgestattet mit einer Einbauküche der Marke Alno.
- Balkon
- Elternschlafzimmer (ca. 15,52 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem
- sehr geschmackvoll gestalteten Bad (ca. 11,14 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit freistehender Wanne, Eckdusche, Waschbecken, Toilette und Handtuchheizkörper
- Ankleidezimmer (ca. 5,09 m<sup>2</sup>)

---

Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt ca. 73,14 m<sup>2</sup>

**Untergeschoss:**

- lichtdurchflutetes bodentief verglastes Wohnzimmer (ca. 28,53 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur angrenzenden Terrasse und mit dekorativem Kachelofen
- Diele (ca. 7,28 m<sup>2</sup>) mit Innentreppe
- Gäste-WC (ca. 2,85 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Waschbecken und Urinal
- geräumiger Hauswirtschaftsraum (ca. 18,71 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Garten
- Vorratsraum (ca. 4,71 m<sup>2</sup>)
- Hausanschlussraum (ca. 7,41 m<sup>2</sup>)

---

Wohnfläche Untergeschoss insgesamt ca. 38,66 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Untergeschoss insgesamt ca. 30,83 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

- Kinderzimmer 1 (ca. 12,50 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer 2 (ca. 12,50 m<sup>2</sup>)
- Empore (ca. 10,50 m<sup>2</sup>), die als Büro, Bibliothek oder als Gästebereich genutzt werden kann
- kleiner Flur (ca. 4,36 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Gastherme (ca. 6,00 m<sup>2</sup>)

- Bad (ca. 5,92 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Handtuchheizkörper

---

Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt ca. 45,78 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt ca. 6,00 m<sup>2</sup>

**Dach:** Satteldach (35° Neigung) als Pfettendach, eingedeckt mit moosgrünen Dachpfannen

**Fenster:** Isolierverglaste, rückseitig bodentiefe Fenster und Fenstertüren mit innenliegenden Sprossen und weißen Kunststoffrahmen. Die Fenster sind teilweise mit Rollläden und Jalousien ausgestattet.

**Türen:** furnierte Innentüren (Buche) mit glattem Blatt, in der Wohnküche eine Doppelflügeltür mit dekorativer Bleiverglasung (Handarbeit) in modernem Design; weiße Haustüranlage mit feststehendem verglastem Seitenteil.

**Treppe:** Freitragende zentrale Innentreppe (Stahlkonstruktion) mit Stufen und Handläufen aus Buchenholz; zusätzlich eine Wendeltreppe zwischen Wohnküche und Wohnzimmer.

**Heizung:** Erdgas-Zentralheizung (teilweise als Fußbodenheizung), zusätzlich leistungsfähiger Kachelofen im Wohnzimmer. Die Gastherme (moderner Brennwertkessel der Marke Buderus) ist 2019 installiert worden.  
Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

**Böden:** Laminatboden und Korkboden im Dachgeschoss, ansonsten überall Bodenfliesen.

**Carport:** An den Nordgiebel des Hauses ist ein ca. 7,00 x 4,00 Meter großes Carport aus Holz angebaut.  
Im hinteren Bereich des Carports sind die Abfalltonnen untergebracht.

**Außenanlagen:** Die Zuwegung zum Eingangsbereich des Hauses auf der Westseite sowie die Zufahrt zum Carport sind ordentlich gepflastert. Der Vorgarten ist ansonsten pflegeleicht mit Rasen eingesät.

Rückseitig, mit unverbaubarer kilometerweiter Aussicht in das Kylltal, ist eine mit Betonplatten befestigte Terrasse angelegt. Eine kleine Gartenlaube lädt zum Verweilen ein und in einem Abstellraum unterhalb des Balkons können Gartengeräte, bequem untergebracht werden.

Da das Grundstück talwärts recht steil abfällt, ist der nicht terrassierte Teil des Gartens überwiegend mit Bodendeckern bepflanzt.

**Ambiente:**

Das attraktive Wohnhaus begeistert durch die ansprechende offene Architektur, die eine überaus helle und großzügige Wohnatmosphäre bietet: Insbesondere die geräumige Küche mit wintergartenähnlich verglastem Erker und der behagliche Wohnbereich im Untergeschoss präsentieren sich lichtdurchflutet und freundlich. Die offene Bauweise und die bodentiefe Verglasung ermöglichen eine wunderbare kilometerweite Aussicht in das malerische Kylltal.

Ausgestattet mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern kann die Immobilie bequem von einer mehrköpfigen Familie bewohnt werden. Aufgrund der naturnahen Lage eignet sie sich auch als komfortables Ferienhaus.

**Lage:**

Die Immobilie steht in ruhiger Ortsrand-Höhenlage im Stadtgebiet von Gerolstein, unweit des örtlichen Reitstalls, des Stadtwalds und in der Nähe der eindruckvollen Ruine der mittelalterlichen Löwenburg. Alleenbäume säumen die wenig befahrene Zufahrtstraße.

Die Stadt Gerolstein, die im Herzen der Vulkaneifel liegt, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Bahnhof (Strecke Köln-Trier), Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Frei- und Hallenbad, Einkaufszentren, Krankenhaus, Ärzte, Restaurants und vieles mehr befinden sich vor Ort. Die Innenstadt erreicht man fußläufig in ca. 10 Minuten.

Zahlreiche Wanderwege führen vorbei an vielen landschaftlichen Sehenswürdigkeiten durch die malerische Umgebung; auf sehr gut ausgebauten Radwegen kann man entlang der Kyll die Eifel erkunden!

Die Kyll selbst ist mit ihren Fischbeständen ein Paradies für Fliegenfischer und daher weit über die Grenzen der Region bekannt.

**Frei:** nach Vereinbarung

**Energieausweis:** Laut Verbrauchsausweis vom 30.11.2020 beträgt der Endenergieverbrauch inklusive Warmwasser 87,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse C, Baujahr 1997, Erdgas E

**Kaufpreis:** 259.000,-- Euro

**Käufercourtage:** beträgt 3,48 % des Kaufpreises (inklusive 16,00 % MwSt.) bis zum 31.12.2020, danach 3,57 % des Kaufpreises (inklusive 19,00 % MwSt.)

**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, Ausküünfte 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. Darüber hinaus gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage [www.eifel-makler.de](http://www.eifel-makler.de) einsehen können.*

## Widerrufsbelehrung

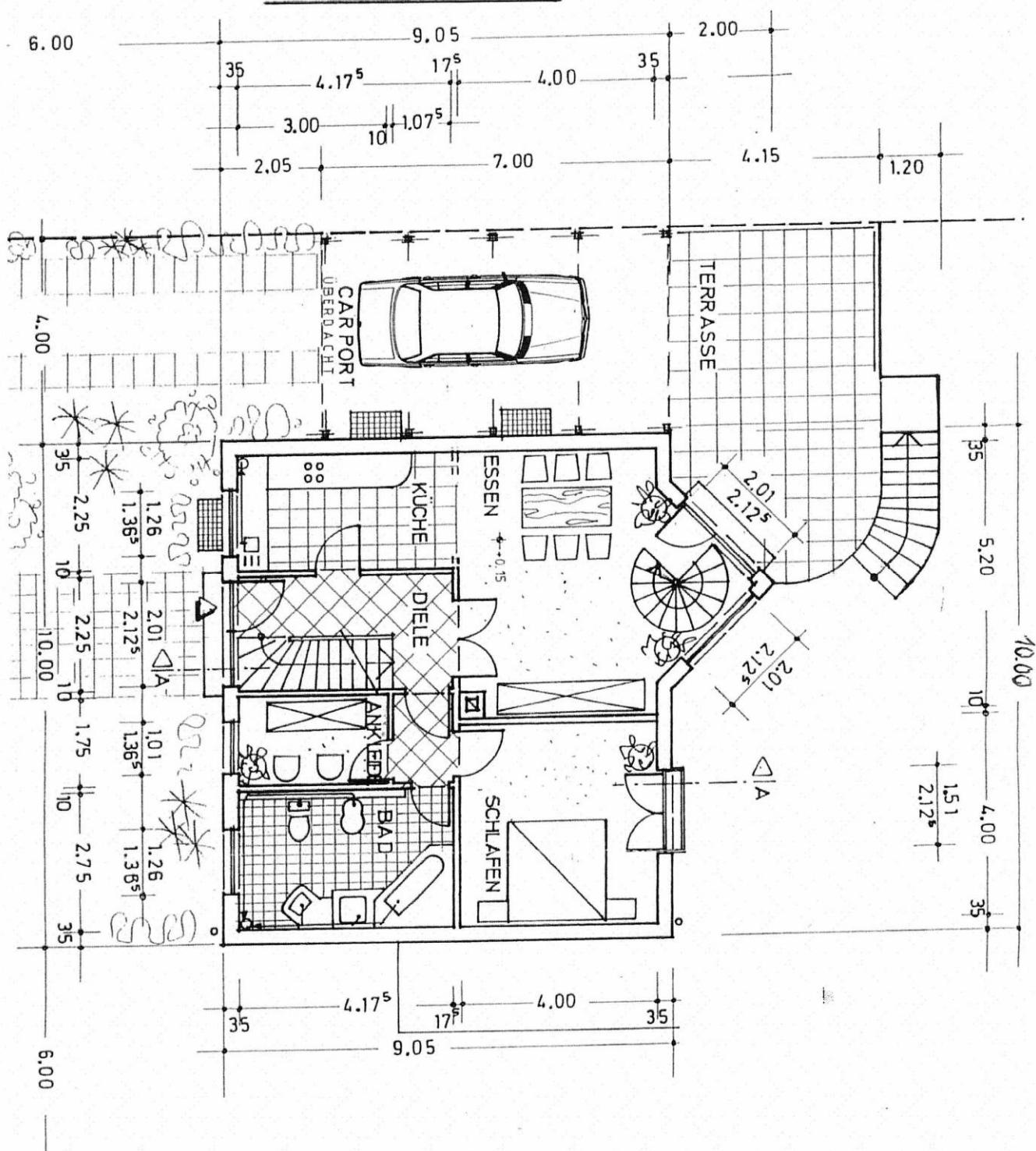
### Widerrufsrecht

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.

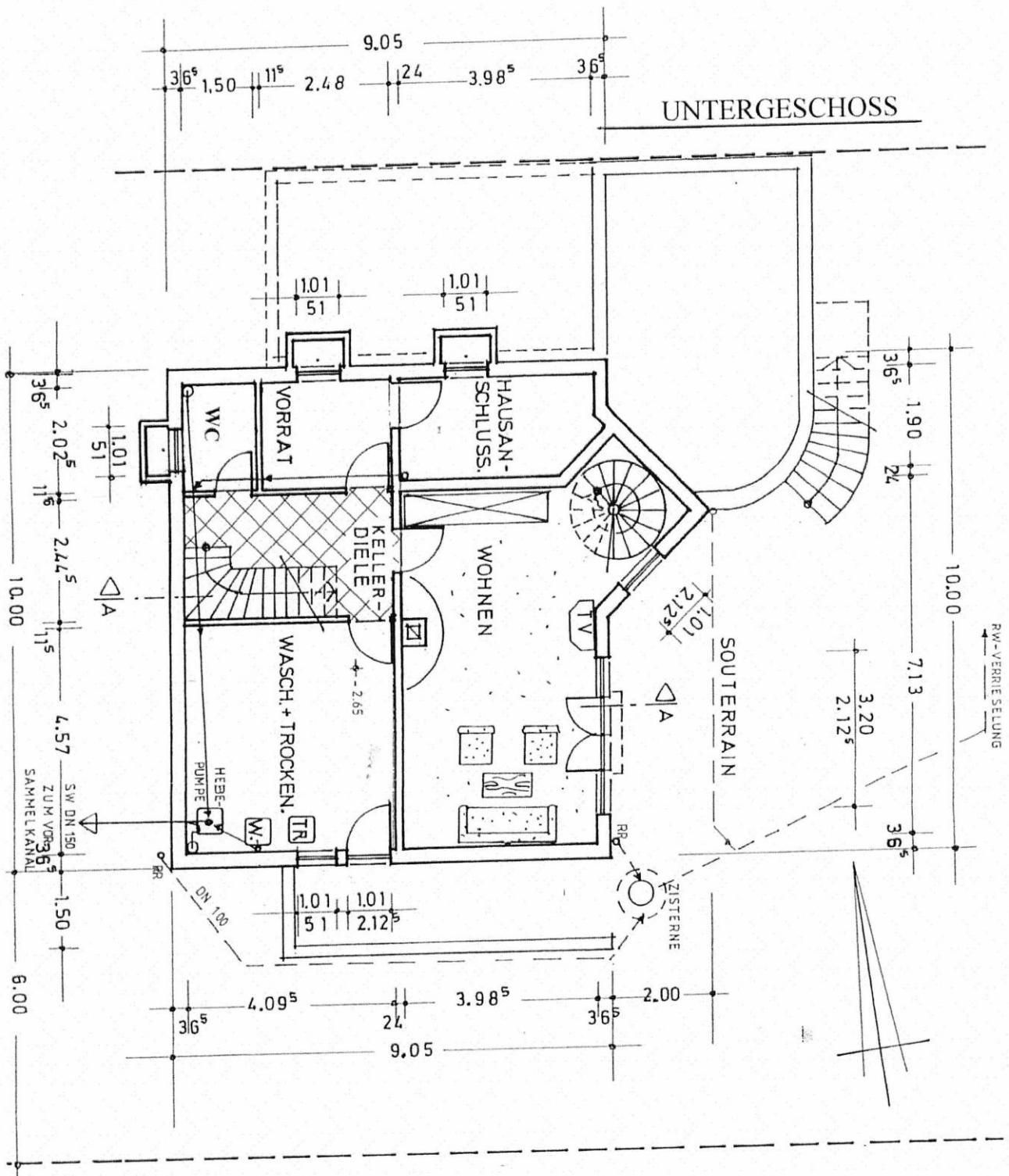
### Folgen des Widerrufs

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.

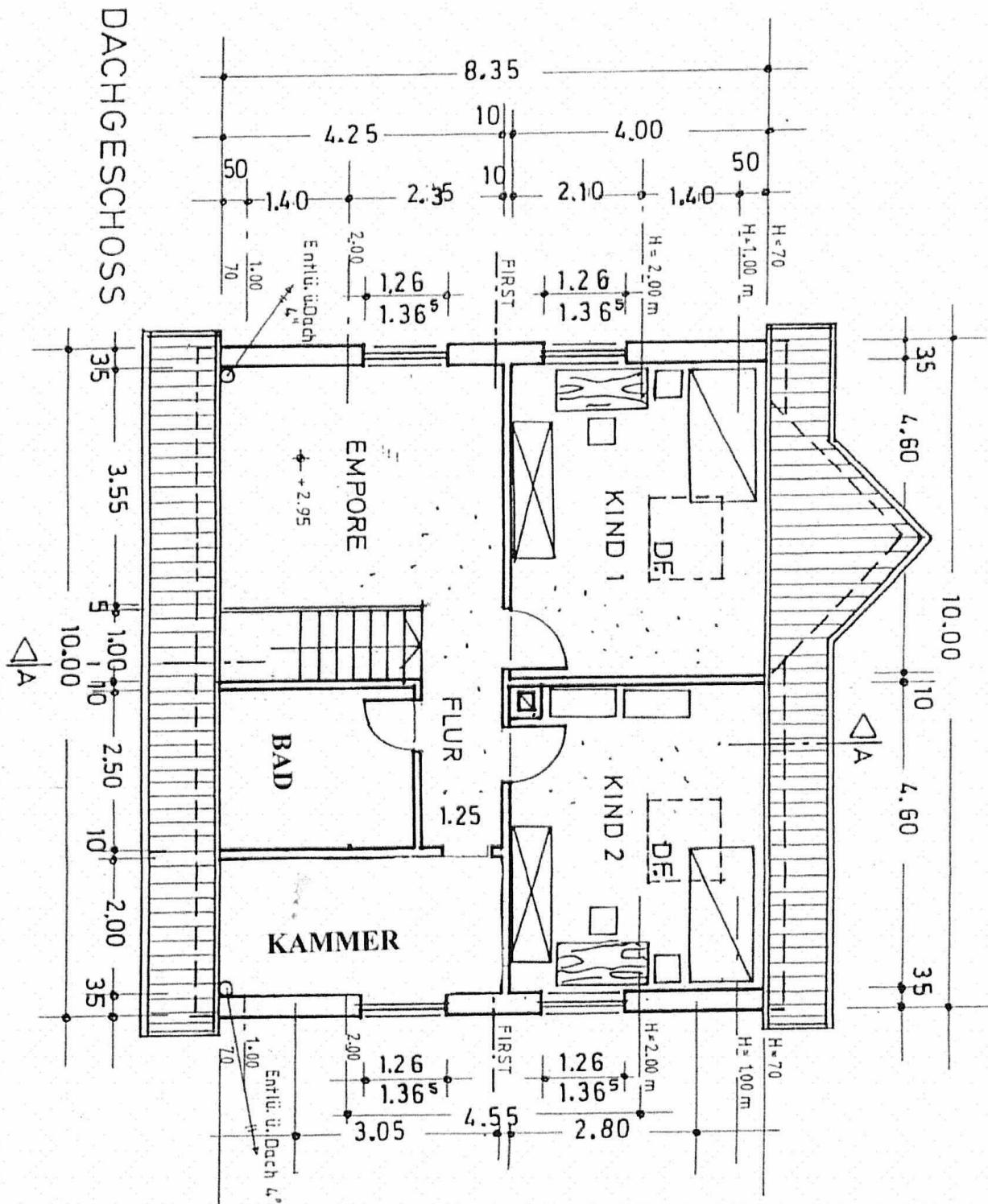
## ERDGESCHOSS



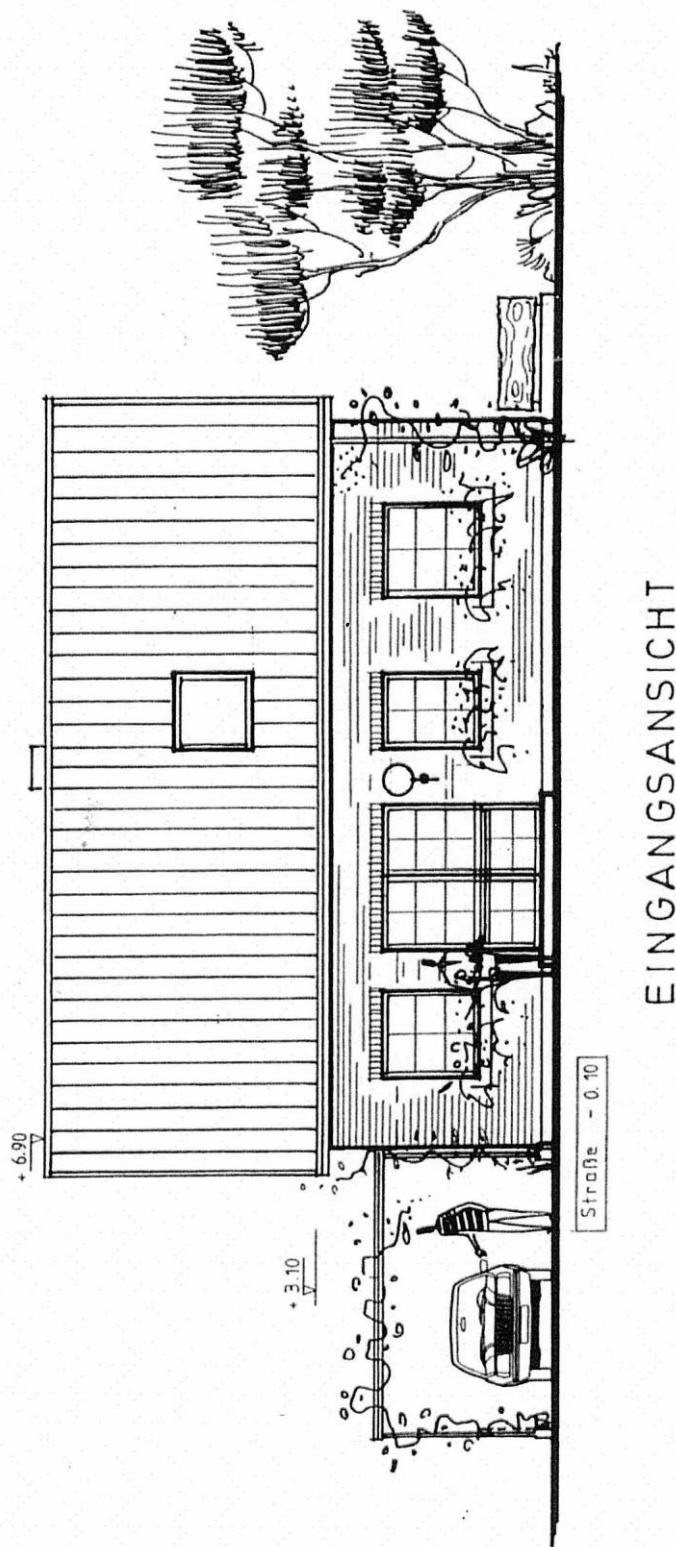
Dieser Grundriss kann von den tatsächlichen örtlichen baulichen Gegebenheiten abweichen



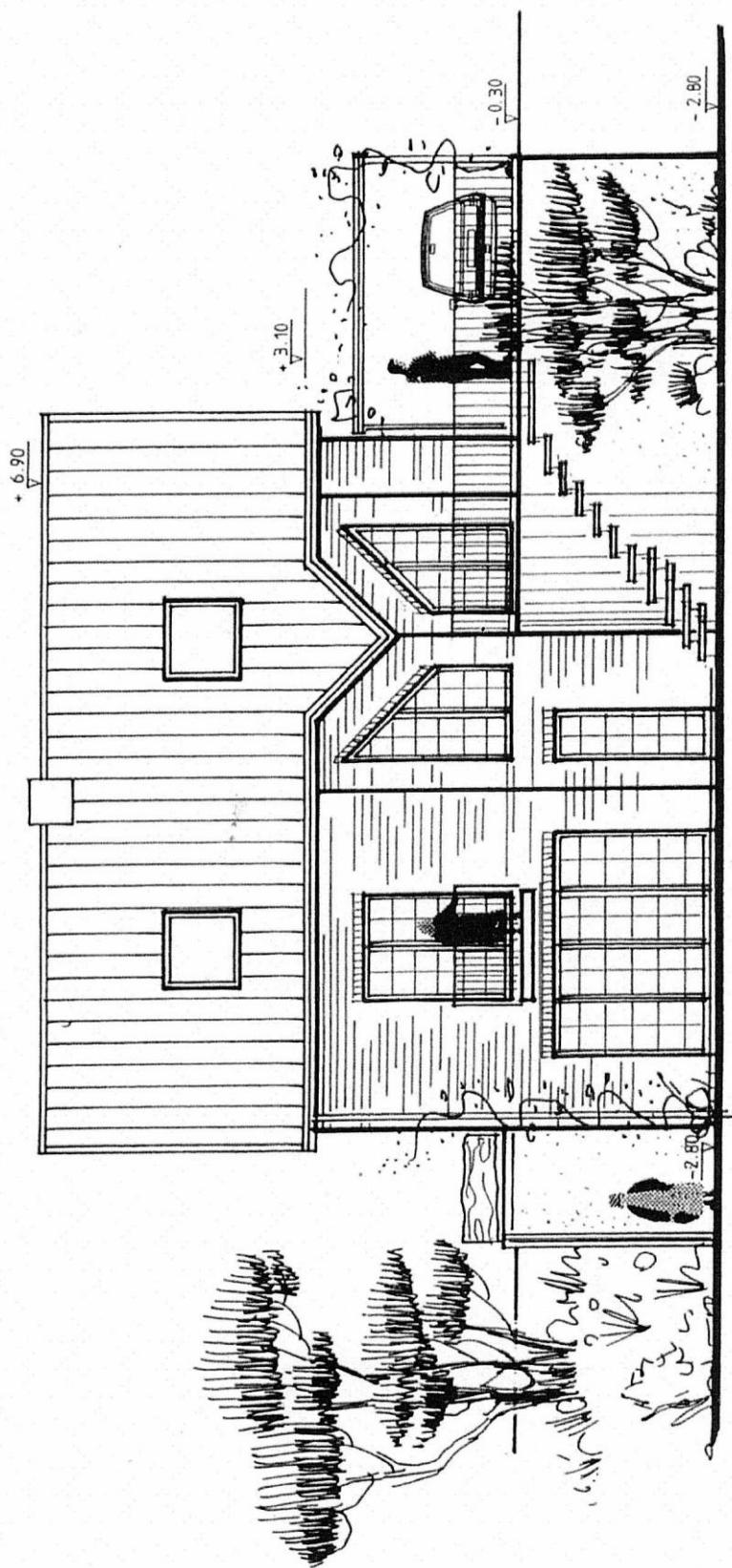
Dieser Grundriss kann von den tatsächlichen örtlichen baulichen Gegebenheiten abweichen



Dieser Grundriss kann von den tatsächlichen örtlichen baulichen Gegebenheiten abweichen

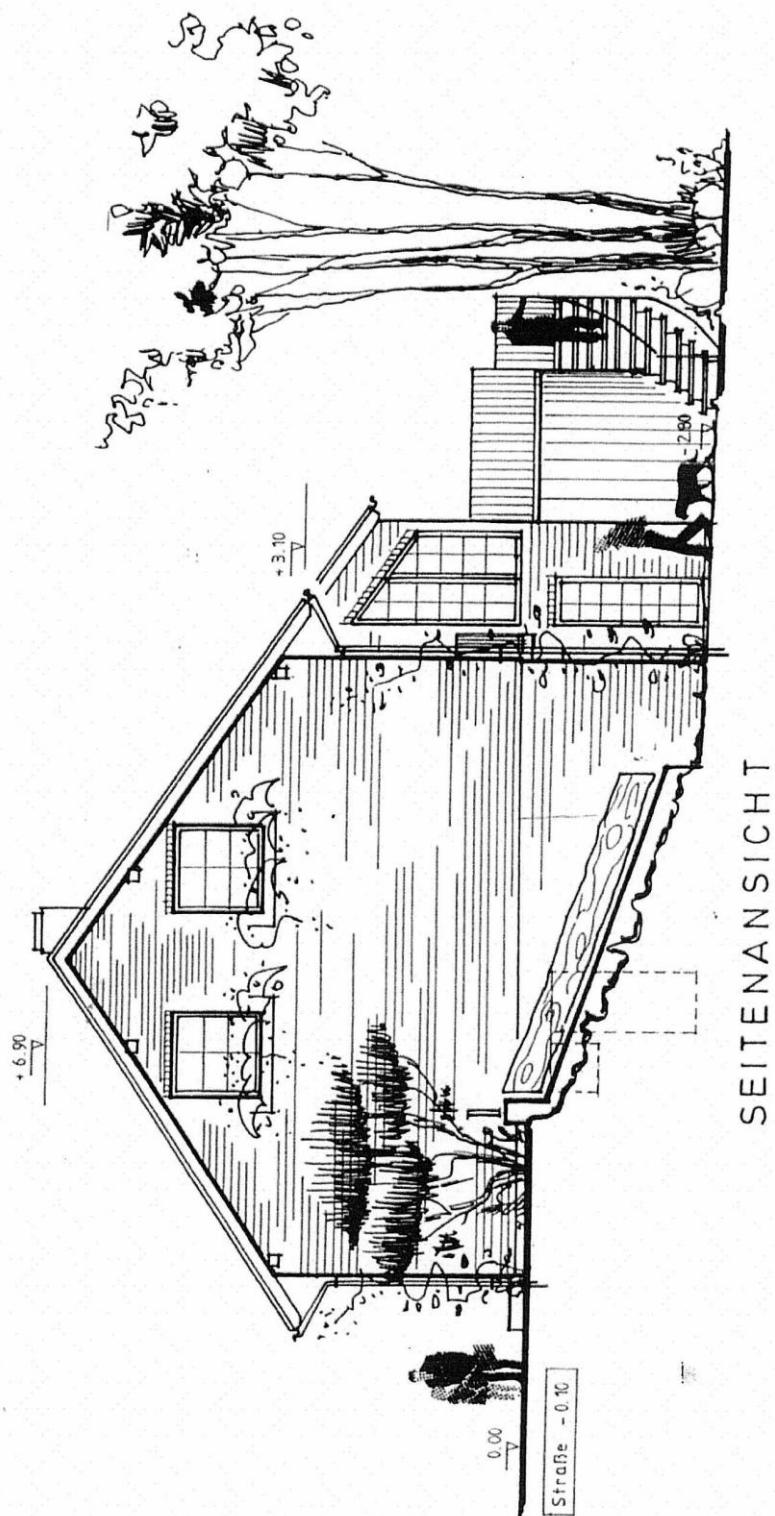


Die Ansichten können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen

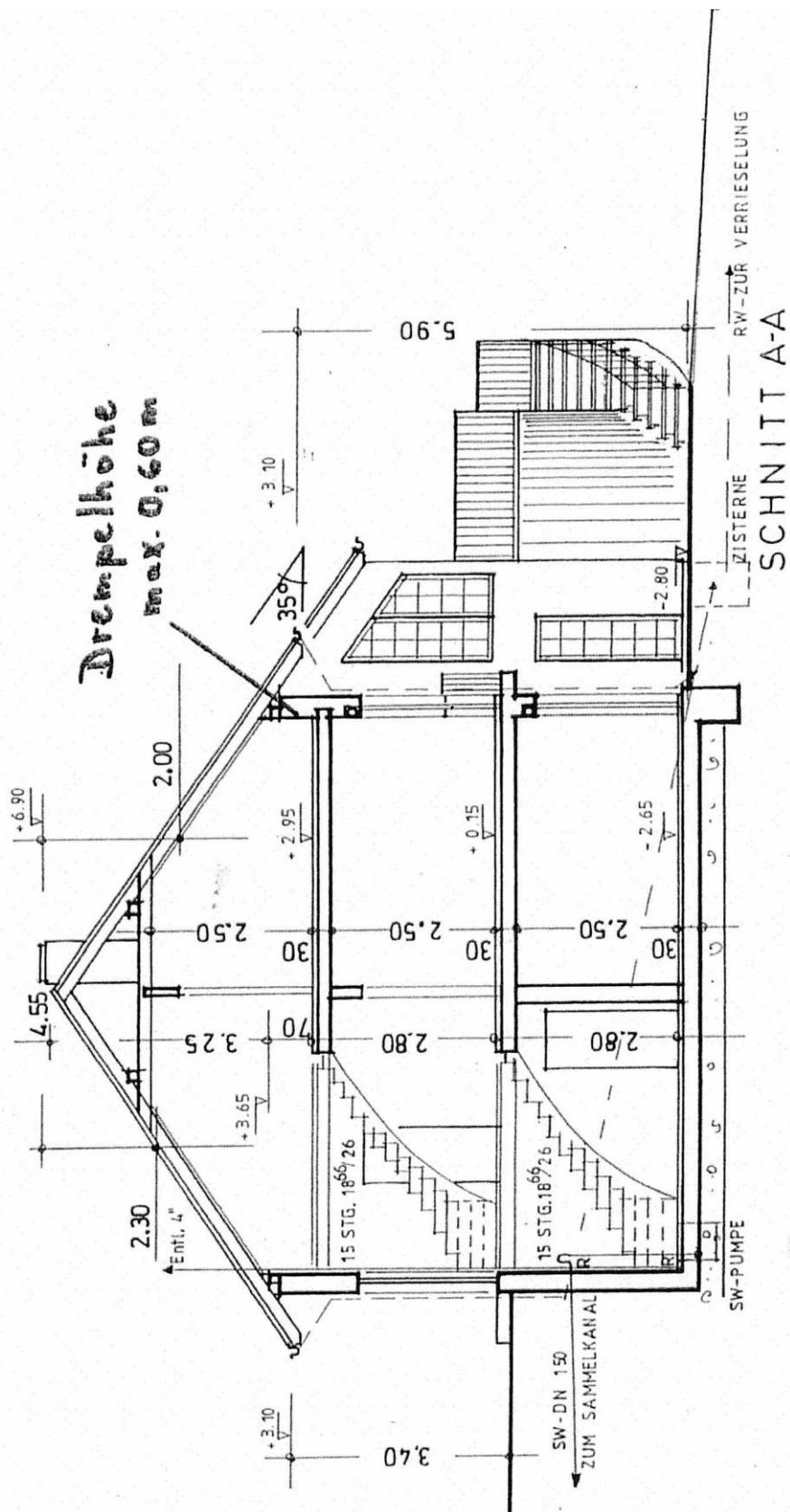


RÜCKANSICHT

Die Ansichten können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen



Die Ansichten können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen



Dieser Schnitt kann von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten abweichen



Datum: 27.10.2020

Maßstab: 1: 287  Maßstab: 1: 287

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gueltig bis: 29.11.2030

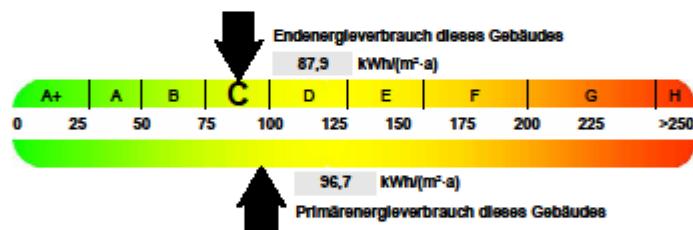
Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Moßweg 5, 54568 Gerolstein	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	168,4 m <sup>2</sup>	→ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:



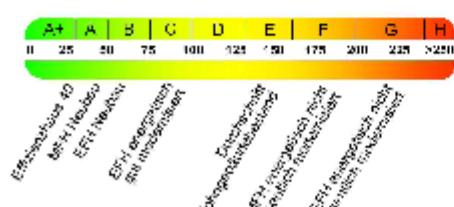
## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

87,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Vergleichswerte Endenergie



Aussteller:

Schornsteinfegerbetrieb  
Frank Dehren  
Im Entenselzen 1  
54568 Gerolstein

30.11.2020

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV

Holgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.08