



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*

*helles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Müllenborn*





West-Ansicht



Südwest-Ansicht

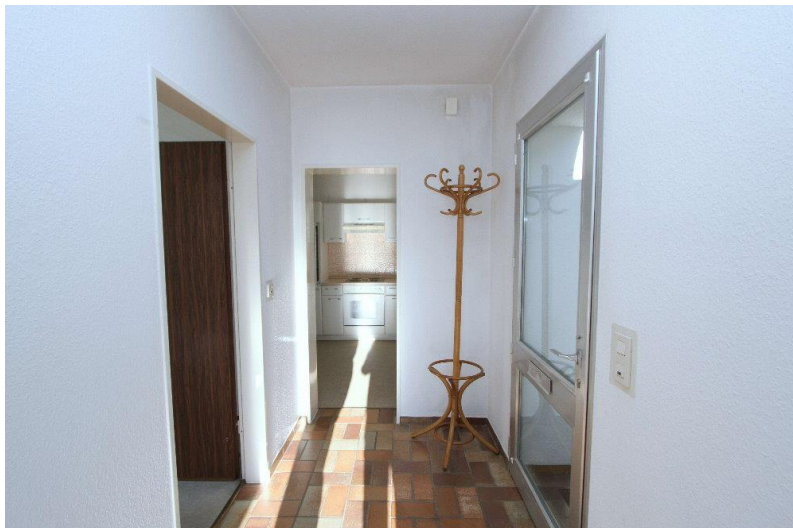


Eingangsbereich zur Einliegerwohnung





Eingang zur Einliegerwohnung im Untergeschoss



Flur in der Einliegerwohnung; rechts die Tür zum Innenhof



Innenhof mit Hintertür zur Garage 2



Wohnzimmer in der Einliegerwohnung



Wohnzimmer in der Einliegerwohnung



Schlafzimmer in der Einliegerwohnung

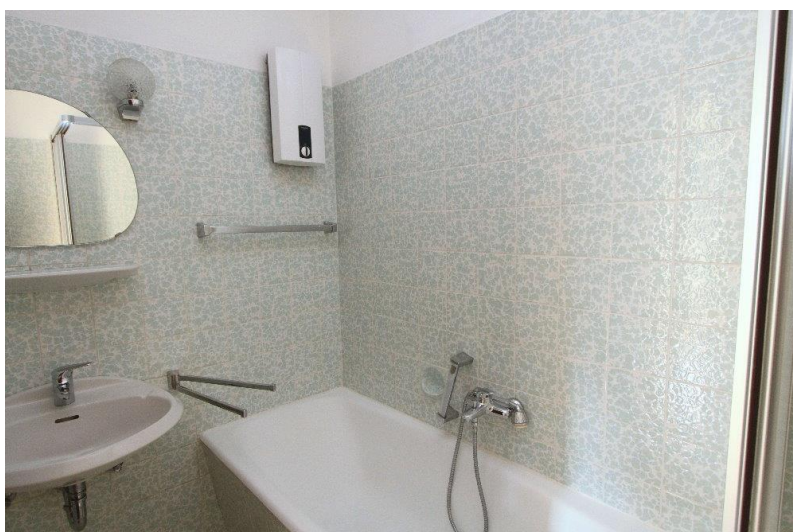




Schlafzimmer in der Einliegerwohnung mit Tür zum Bad



Bad in der Einliegerwohnung



Bad in der Einliegerwohnung



Küche in der Einliegerwohnung



Küche in der Einliegerwohnung



Küche in der Einliegerwohnung





Ost-Ansicht und Außentreppe zur Hauptwohnung



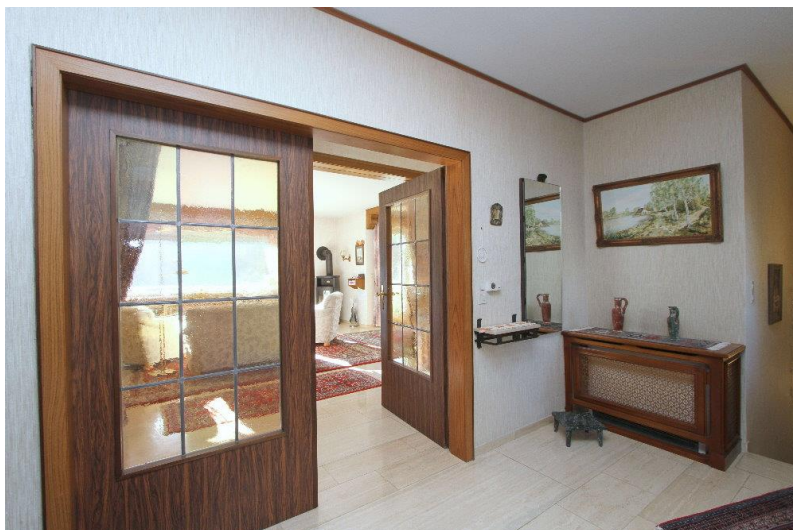
Eingangsbereich zur Hauptwohnung



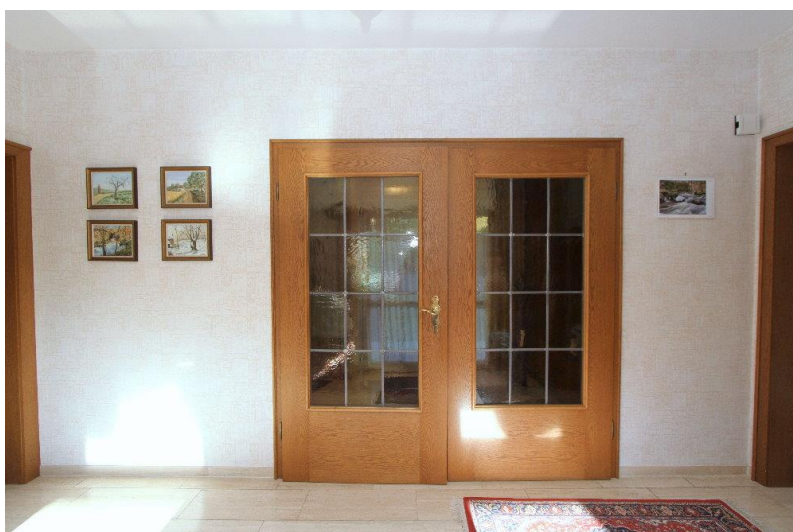
Diele in der Hauptwohnung



Diele und Garderobe in der Hauptwohnung



Diele in der Hauptwohnung mit Tür zum Wohnbereich



Tür zum Wohnbereich





Wohn-/Esszimmer in der Hauptwohnung



Wohn-/Esszimmer in der Hauptwohnung



Wohn-/Esszimmer in der Hauptwohnung



Wohn-/Esszimmer in der Hauptwohnung



Wohn-/Esszimmer in der Hauptwohnung



Wohn-/Esszimmer in der Hauptwohnung





Küche in der Hauptwohnung



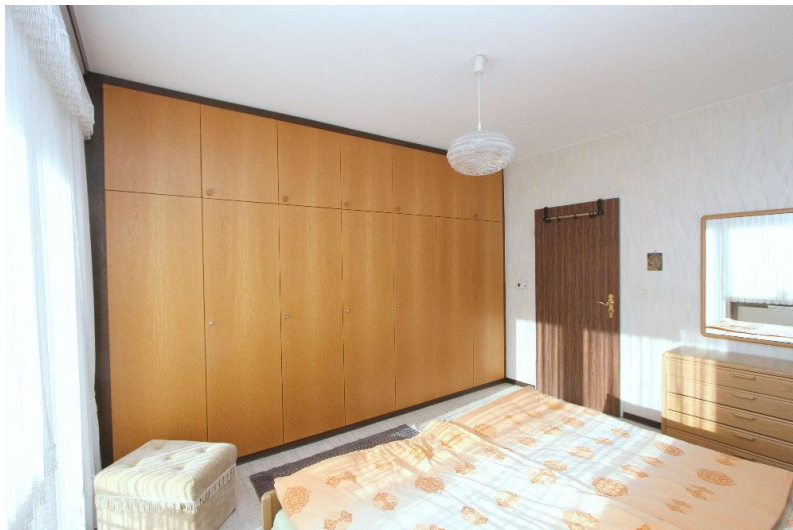
Küche in der Hauptwohnung



Küche in der Hauptwohnung



Schlafzimmer in der Hauptwohnung



Schlafzimmer in der Hauptwohnung



Bad in der Hauptwohnung



**Grundstück:** 791 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1973 bis 1975

1983 wurde am Südost-Giebel des Wohnhauses eine zweite Garage angebaut und der Haupteingang zur Einliegerwohnung auf die Südwest-Seite verlegt.

**Bauweise:** massiv

**Wohnfläche:** ca. 164,74 m<sup>2</sup> Wfl., die sich wie folgt aufteilen:

**Erdgeschoss:**

- Entrée (7,65 m<sup>2</sup>) mit Treppenabgang in das Untergeschoss und mit Einbau-Garderobe
- Diele (8,71 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (10,33 m<sup>2</sup>)  
lichtdurchflutetes geräumiges Wohn-/Esszimmer (35,67 m<sup>2</sup>) mit Panoramafenster, mit Kaminofen und mit Ausgang zum überdachten Balkon (anrechenbare Wohnfläche 6,01 m<sup>2</sup>)
- Flur zum Schlaftrakt (5,23 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (15,13 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränkwand und ebenfalls mit Ausgang zum überdachten Balkon
- Bad (4,97 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Wanne, Dusche und Waschbecken
- WC (2,14 m<sup>2</sup>)
- Sauna-Raum (5,95 m<sup>2</sup>)

---

Wohnfläche im Erdgeschoss 101,79 m<sup>2</sup>

**Untergeschoss:** Einliegerwohnung:

- separater Eingang und Flur (ca. 6,50 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Innenhof. Dort befindet sich der rückseitige Zugang zur Garage 2 (ca. 21,00 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (ca. 1,76 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 10,72 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (ca. 3,76 m<sup>2</sup>)
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 31,80 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen und mit Verbindungstür zum angrenzenden
- Schlafzimmer (18,68 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 4,21 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Wanne, Dusche, Toilette und Waschbecken

---

Wohnfläche im Untergeschoss ca. 62,95 m<sup>2</sup>

Kellerräume der Hauptwohnung:

- Flur (5,15 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu Garage 1 (ca. 21,00 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum unterhalb der Treppe
  - Waschküche / Hauswirtschaftsraum (ca. 13,48 m<sup>2</sup>)
- 

Nutzfläche im Untergeschoss ca. 22,39 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Garagen ca. 42,00 m<sup>2</sup>

**Dach:** Satteldach, eingedeckt mit Betondachpfannen. Der Dachboden ist begehbar und über eine Einschubtreppe aus Metall zu erreichen.

**Garage:** Das Wohnhaus verfügt über zwei Garagen: Eine der Garagen ist an den Südost-Giebel angebaut, die andere, die über einen direkten Zugang zum Untergeschoss verfügt, an den Nordwest-Giebel. Beide Garagen sind jeweils mit einem elektrisch angetriebenen Sektionaltor ausgestattet.

**Fenster:** Isolierverglaste Fenster und Fenstertüren mit Aluminiumrahmen aus dem Baujahr; im Erdgeschosswohnzimmer als große feststehende Elemente. Alle Fenster sind mit Rollläden (teilweise mit elektrischem Antrieb) ausgestattet, und einige der Fenster sind mit schmiedeeisernen Ziergittern gegen Einbruch gesichert.

**Heizung:** Elektro-Nachtstromspeicherheizung (laut Auskunft der Verkäufer wurden alle Heizkörper erneuert und sind asbestfrei); zusätzlich wurden vor einigen Jahren die Wohnzimmer beider Wohnungen mit Kaminöfen ausgestattet und an einen Edelstahl-Außenkamin angeschlossen.  
Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

**Böden:** Erdgeschoss:  
Bodenfliesen im Bad und im WC, Teppichboden im Schlafzimmer, Linoleum in der Küche, ansonsten überall sehr schöner heller Natursteinboden.

Untergeschoss:  
Bodenfliesen in den Fluren, im Hauswirtschaftsraum und im Bad, Teppichboden im Wohnzimmer, PVC-Belag im Schlafzimmer, Linoleum in der Küche.



**Außenanlagen:** Auf der Südwest-Seite des Hauses, in der Untergeschossebene, befinden sich die beiden Garagen sowie der Zugang zur Einliegerwohnung. Der Vorfahrtsbereich zu den Garagen ist ordentlich gepflastert, und unmittelbar vor dem Haus befindet sich ein mit Rasen begrünter Vorgarten.

Den rückseitigen Eingang zur Hauptwohnung im Erdgeschoss erreicht der Besucher über eine Außentreppe, die auf der Nordost-Seite des Hauses von der oberhalb gelegenen Straße durch einen gepflegten Garten zur Haustür führt. Die Gestaltung des talseitig, nach Südwesten, abfallenden Grundstücks orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf. Es ist mit Bodendeckern, Sträuchern und Büschen pflegeleicht angelegt.

**Ambiente:** Die Architektur des solide erbauten Wohnhauses begeistert den Besucher aufgrund der attraktiven Südwest-Ausrichtung: Die großzügigen Wohnräume, sowohl im Unter- als auch im Erdgeschoss, präsentieren sich lichtdurchflutet und einladend. Insbesondere das Wohnzimmer im Erdgeschoss bietet aufgrund des geräumigen überdachten Balkons eine schöne Aussicht in das idyllische Oosbachtal.

Da das großzügige Wohnhaus über eine Einliegerwohnung und zwei Garagen verfügt, bietet es zwei Parteien ein behagliches Zuhause in landschaftlich wunderbarer naturnaher Lage.

**Lage:** Die gepflegte Immobilie steht in idyllischer, ruhiger und sonnenverwöhnter Ortsrand-Höhenlage oberhalb der etwa 480 Einwohner zählenden Eifelgemeinde Müllenborn (*ca. 400 Höhenmeter*), einem landschaftlich sehr malerisch gelegenen Ortsteil der benachbarten Stadt Gerolstein. Die Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr auf der Südwest-Seite endet unweit des Hauses in einem Wendehammer.

Die ca. 4 Kilometer entfernte Stadt Gerolstein verfügt über eine gute Infrastruktur: Supermärkte, Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte, Hallen- und Freibad, Ärzte, Krankenhaus, Tennisplatz, Reitsportanlage, Bahnhof (Strecke Köln–Trier) und vieles mehr befinden sich vor Ort.

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

**Frei:** nach Vereinbarung

**Energieausweis:** Laut Bedarfsausweis vom 11.02.2020 beträgt der Endenergiebedarf 127,40 kWh/(m²a); Effizienzklasse D, Strommix, Baujahr 1973

**Kaufpreis:** 179.000,-- Euro

**Käufercourtage:** beträgt 3,57% des Kaufpreises (inklusive Mehrwertsteuer)

**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 beigelegt 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**

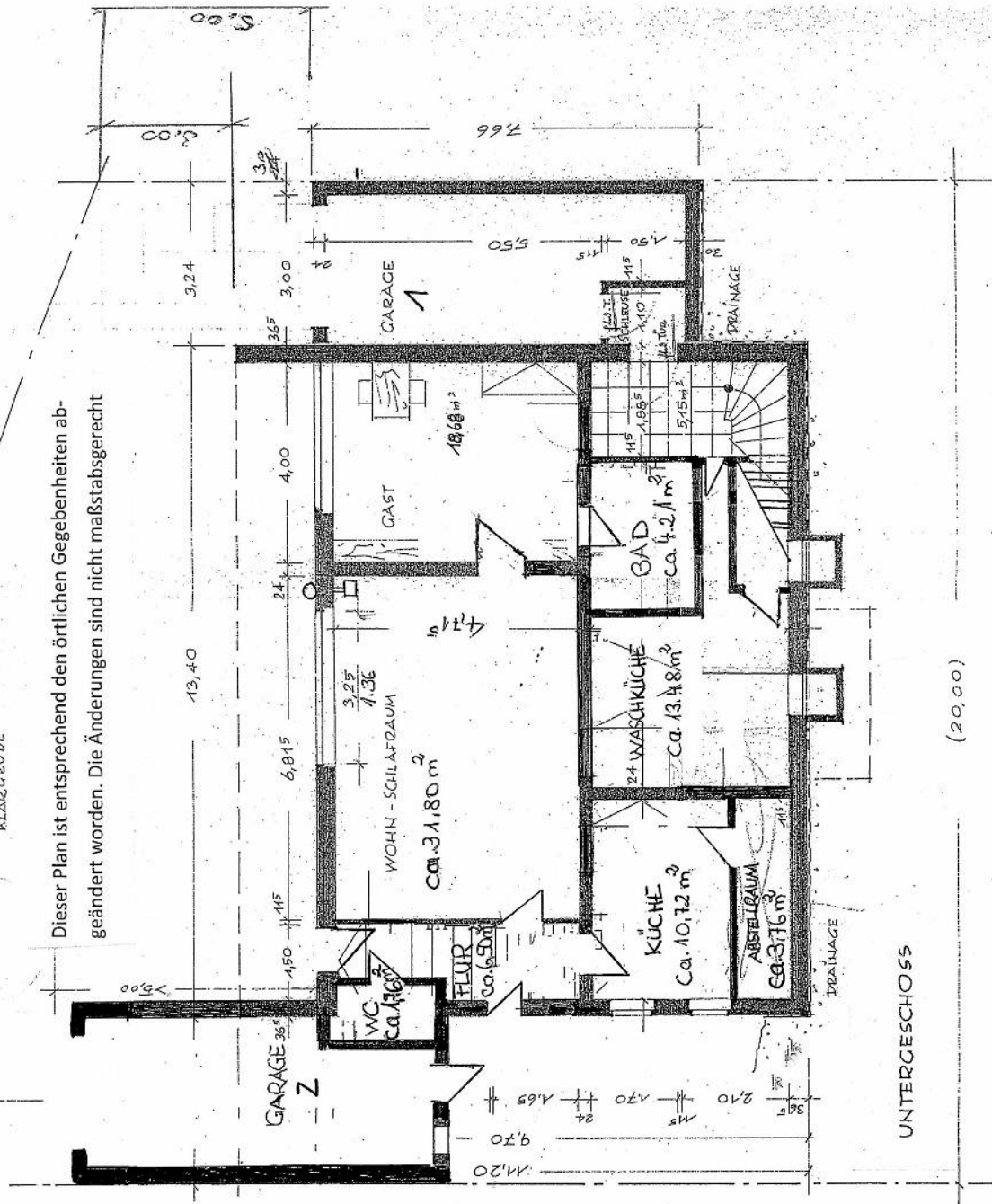
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Dr. Ehes & Berens GmbH, Prümer Straße 32, 54568 Gerolstein, Telefax: 06591-3961, 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**

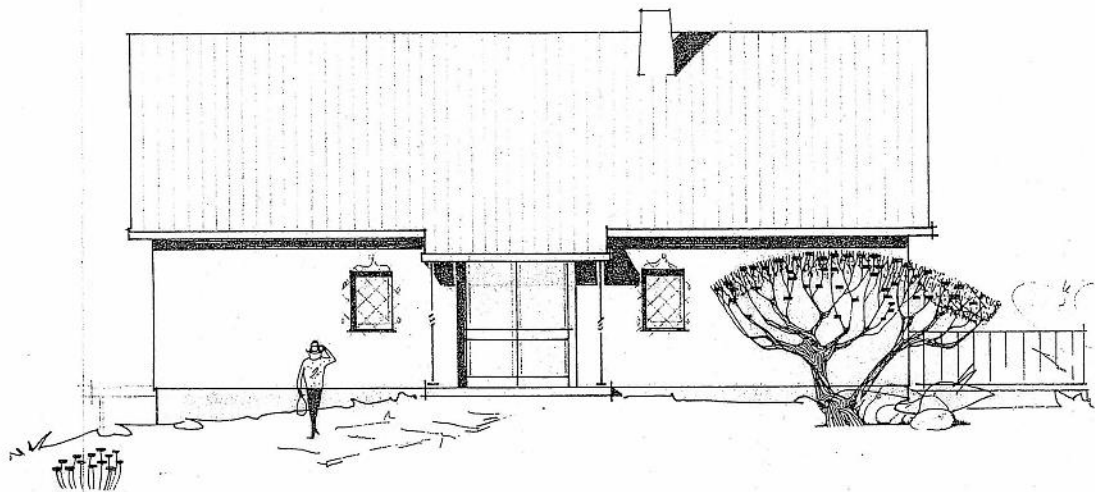
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt 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.



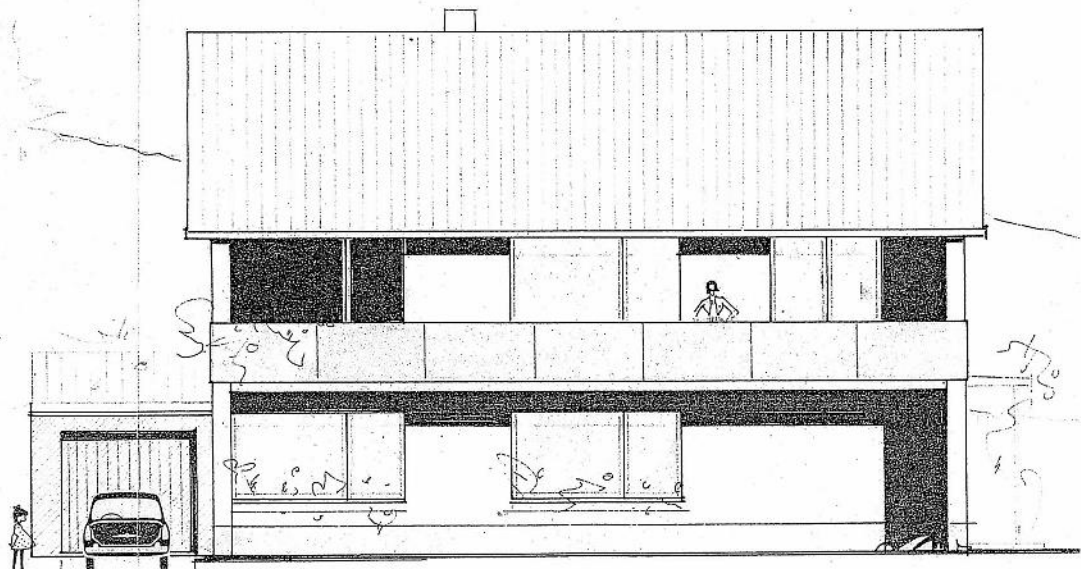






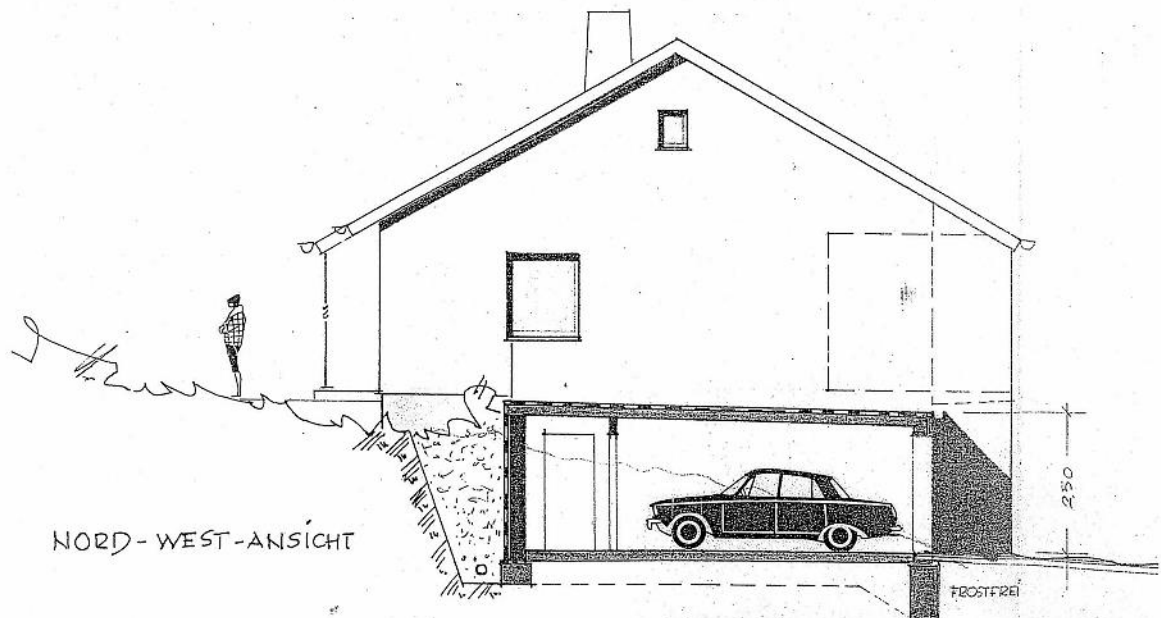
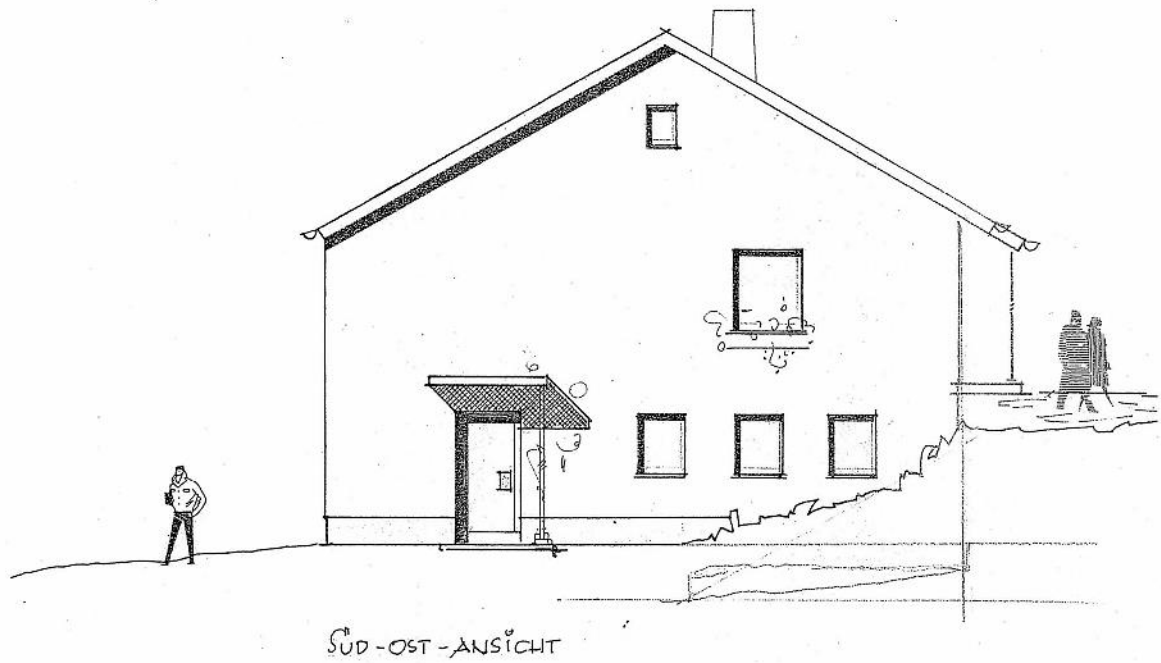


NORD - OST - ANSICHT

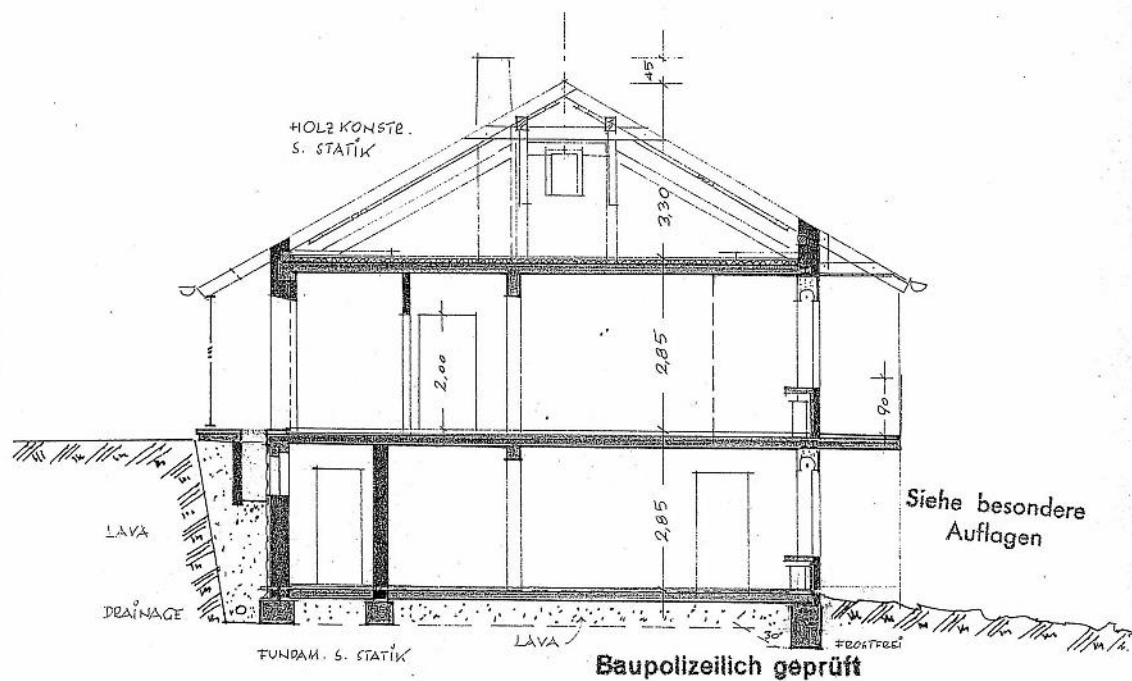


SÜD - WEST - ANSICHT

*Details dieser Ansicht  
sind nicht mehr  
aktuell*



*Details dieser Ansichten  
sind nicht mehr aktuell*



Baupolizeilich geprüft

Bauschein Nr. 1030/77...

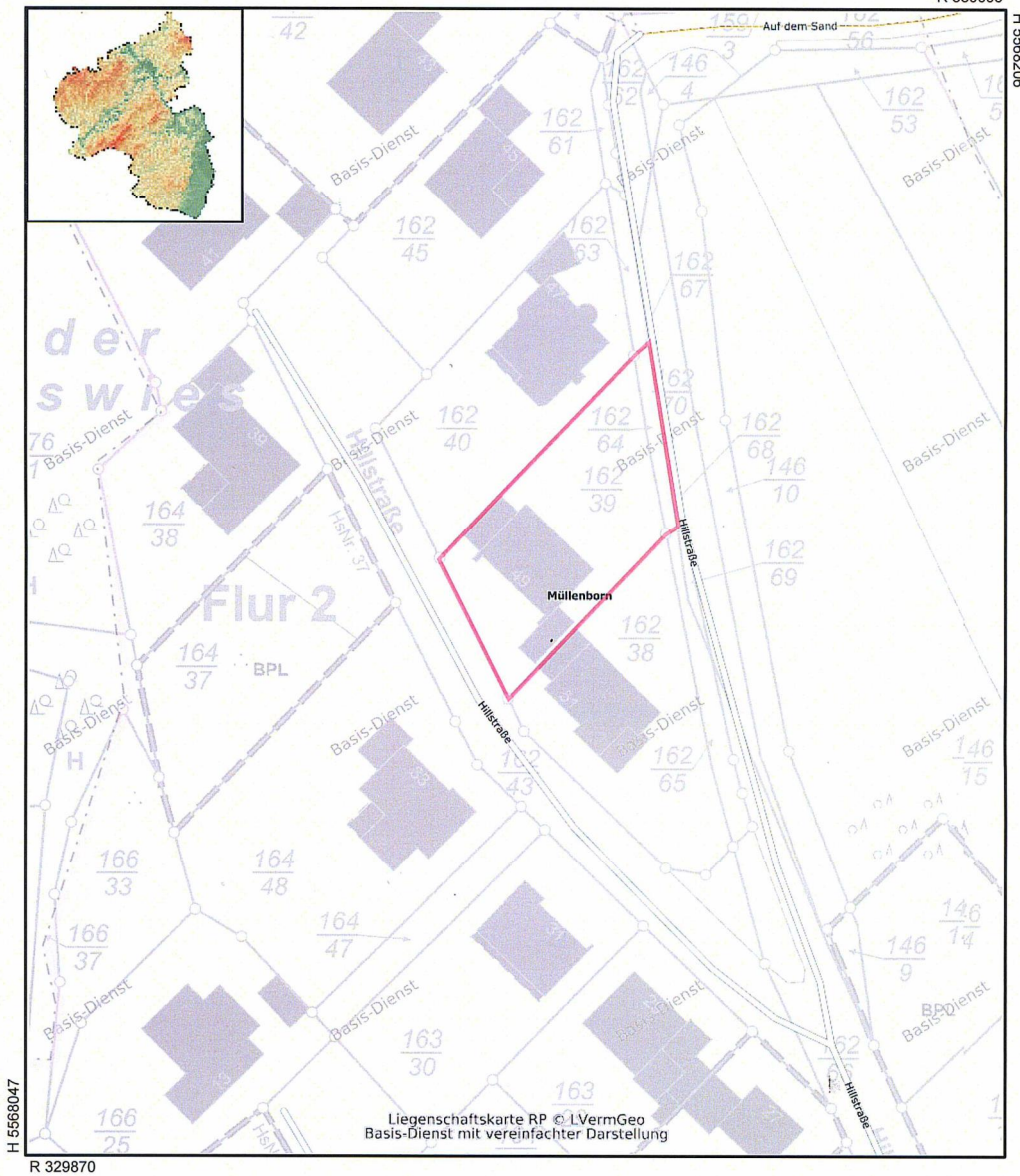
Daun, den 8. 11. 77

Landrat. im Daun  
- Kreisbauamt -

I.A.

*[Handwritten signature]*





**Datum:** 6.2.2020  
**Notiz**

**Maßstab:** 1 : 750



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.02.2030

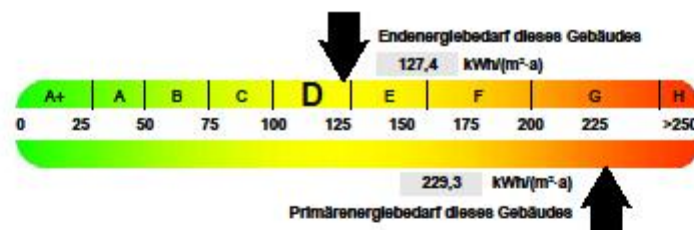
Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Hillstraße 49, 54568 Gerolstein	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973 laut Bauplan	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1973	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	222,1 m²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:



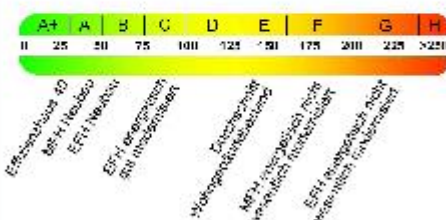
## Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

127,4 kWh/(m²·a)

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

Frank Dehren  
Gebäudeenergieberater  
Im Entenselfen 1  
54568 Gerolstein

11.02.2020

Datum

Unterschrift des Ausstellers

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