



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 06*

*geräumiges Doppelhaus sowie einseitig angebauter Bungalow*





Vorderansicht und Eingangsbereich DHH 11



West-Ansicht DHH 11 mit Garage



Ost-Ansicht DHH 11 mit Garage



Zufahrtsstraße



Ost-Ansicht DHH 11a mit Garage



Vorderansicht und Eingangsbereich DHH 11a



Ost-Ansicht DHH 11a mit Anbau 11b



gepflasterter Hof DHH 11a



rückseitiger Garten DHH 11a



Südost-Ansicht Anbau 11b



Ost-Ansicht Anbau 11b



Nordost-Ansicht Anbau 11b



Terrasse Anbau 11b



Garten Anbau 11b



arrondierte Grünfläche



offener Wohnbereich DHH 11



offener Wohnbereich DHH 11



offener Wohnbereich DHH 11



Bad im Erdgeschoss DHH 11



Bad im Erdgeschoss DHH 11



eines der beiden Schlafzimmer im Erdgeschoss DHH 11



eines der beiden Schlafzimmer im Dachgeschoss DHH 11



eines der beiden Schlafzimmer im Dachgeschoss DHH 11



Duschbad im Dachgeschoss DHH 11



offener Wohnbereich DHH 11a



offener Wohnbereich DHH 11a



eines der Schlafzimmer im Erdgeschoss DHH 11a



Bad im Erdgeschoss DHH 11a



größtes der Schlafzimmer im Dachgeschoss DHH 11a



größtes der Schlafzimmer im Dachgeschoss DHH 11a



Blick von der Dachterrasse DHH 11a



Schlafzimmer im Dachgeschoss DHH 11a



Schlafzimmer im Dachgeschoss DHH 11a



Wohnbereich Anbau 11b



Wohnbereich Anbau 11b



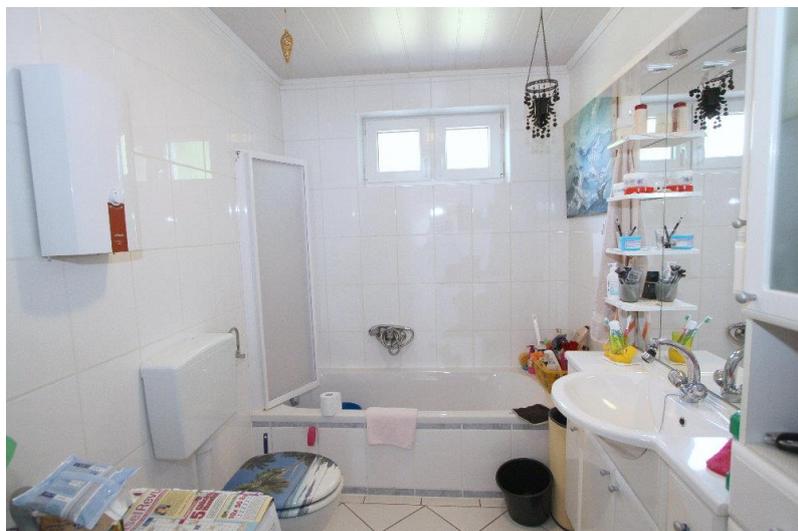
Wohnbereich Anbau 11b



Schlafzimmer 1 Anbau 11b



Schlafzimmer 2 Anbau 11b



Bad Anbau 11b

**Grundstück:** 4.558 m<sup>2</sup>

Hausgrundstück 2.564 m<sup>2</sup>, daran angrenzende Parzelle 1.462 m<sup>2</sup> und eine nicht arrondierte, ca. 20 Meter entfernte Parzelle 532 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** Doppelhaus: 2000  
Wochenendhaus: 2007

**Bauweise:** massiv, nicht unterkellert

**DH-Hälfte 11:** ca. 102,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:

**Erdgeschoss:**

- Entrée (ca. 7,70 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (ca. 1,31 m<sup>2</sup>)
- großzügiger heller Wohnbereich (ca. 44,92 m<sup>2</sup>) mit integrierter offener Küche, mit Essplatz und mit Ausgang zur Terrasse
- Flur mit Abstellraum (zusammen ca. 5,30 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 (ca. 15,28 m<sup>2</sup>)
- geräumiges Bad (ca. 13,03 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Dusche, mit Eckbadewanne, mit Waschbecken und mit Toilette
- Schlafzimmer 2 (ca. 11,44 m<sup>2</sup>)
- Flur (ca. 3,44 m<sup>2</sup>) mit Wendeltreppe in das Dachgeschoss
- Hausanschlussraum/Heizungsraum (ca. 9,26 m<sup>2</sup>) mit Außentür
- geräumige Garage (ca. 27,00 m<sup>2</sup>) mit rückseitiger Tür zur Terrasse

---

*Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 102,42 m<sup>2</sup>*

*Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 36,26 m<sup>2</sup>*

**Dachgeschoss:**

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 mit Ausgang zur Dachterrasse oberhalb der Garage
- Duschbad mit Toilette und Waschbecken
- Abstellraum

---

*Nutzfläche im Dachgeschoss ca. 55,00 m<sup>2</sup>*

**DH-Hälfte 11a:** ca. 102,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:

**Erdgeschoss:**

- Entrée (ca. 7,91 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (ca. 1,31 m<sup>2</sup>)

- großzügiger heller Wohnbereich (ca. 44,92 m<sup>2</sup>) mit integrierter offener Küche, mit Essplatz und mit Ausgang zur Terrasse
- Flur mit Abstellraum (ca. 7,67 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 (ca. 15,28 m<sup>2</sup>)
- geräumiges Bad (ca. 11,64 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Badewanne, mit zwei Waschbecken und mit Toilette
- Schlafzimmer 2 (ca. 13,40 m<sup>2</sup>)
- Hausanschlussraum/Heizungsraum (ca. 9,26 m<sup>2</sup>) mit Außentür und mit Verbindungstür zum
- kleinen Flur mit Wendeltreppe in das Dachgeschoss
- geräumige Garage (ca. 27,00 m<sup>2</sup>) mit rückseitiger Tür zur Terrasse

---

*Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 102,13 m<sup>2</sup>*

*Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 36,26 m<sup>2</sup>*

**Dachgeschoss:**

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 mit Ausgang zur Dachterrasse oberhalb der Garage
- Duschbad mit Toilette und Waschbecken
- Schlafzimmer 3

---

*Nutzfläche im Dachgeschoss ca. 55,00 m<sup>2</sup>*

**Dach:**

Satteldach eingedeckt mit dunklen Betonpfannen.

**Fenster:**

isolierverglaste Fenster und Fenstertüren mit weißen Kunststoffrahmen, überwiegend ausgestattet mit Rollläden. Zusätzlich Dachflächenfenster im Dachgeschoss.

**Heizung:**

Gas-Zentralheizung (Flüssiggas, zwei Erdtanks) im EG des Doppelhauses als Fußbodenheizung, im DG über Heizkörper. Jede Haushälfte verfügt über einen separaten Gastank und eine separate Therme. Die Warmwasserversorgung erfolgt jeweils über Durchlauferhitzer. In den Küchen beider Haushälften ist zur Warmwasserbereitung jeweils ein Untertischgerät installiert.

**Fußböden:**

Bodenfliesen im Erdgeschoss beider Haushälften sowie im Dachgeschoss von DHH 11a, Teppichboden und PVC-Belag (im Bad) im Dachgeschoss von DHH 11.

**Türen:** Jeweils weiße Kunststoff-Eingangstür mit Glasausschnitt; Innentüren/Zargen im Dekor „Buche hell“ oder „Eiche hell“.

**Energieausweis:** lt. Verbrauchsausweis vom 07.06.2018 beträgt der Endenergieverbrauch für die **DHH Nr. 11** 56,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse B, Bj. 2000, Flüssiggas; lt. Verbrauchsausweis vom 26.06.2018 beträgt der Endenergieverbrauch für die **DHH Nr. 11a** 102,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse D, Bj. 2000, Flüssiggas.

**Anbau 11b:** ca. 63,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:

**Erdgeschoss:**

- heller Wohnbereich (ca. 36,65 m<sup>2</sup>) mit integrierter Küchenzeile und Essplatz
- Schlafzimmer 1 (ca. 12,24 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 (ca. 12,03 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 2,96 m<sup>2</sup>) mit Wanne, Toilette, Waschtischanlage und Waschmaschinenanschluss

---

*Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 63,88 m<sup>2</sup>*

**Dach:** Flachdach mit Weichbedachung

**Fenster:** isolierverglaste Fenster (in den Schlafzimmern nahezu bodentief verglast) mit weißen Kunststoffrahmen, ausgestattet mit elektrisch angetriebenen Rollläden.

**Heizung/Strom:** Fußbodenheizung, die versorgungstechnisch an die Therme der angrenzenden DHH 11a angeschlossen ist. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer, auch die Stromversorgung erfolgt über die angrenzende DHH 11a.

**Fußböden:** Bodenfliesen

**Türen:** Eingangstür mit Glasausschnitt und weißem Kunststoffrahmen, ausgestattet mit elektrischem Rollladen; Innentüren/Zargen im Dekor „Buche hell“

**Energieausweis:** Für die angebaute Wochenendwohnung ist die Anfertigung eines Energieausweises gesetzlich nicht vorgeschrieben.

**Beschreibung:**

Der Besucher erreicht das ruhig gelegene Anwesen über eine asphaltierte Anliegerstraße, die am Hausgrundstück in einer Sackgasse endet.

Das Areal wird zur Zufahrtstraße und zur Südost-Seite von einer dekorativen verzinkten Zaunanlage begrenzt. Der Vorgarten der DDH 11 ist mit weißem Kies belegt, die Garagenzufahrt sowie die Zuwegung zum Haus sind gepflastert. Bei der DDH 11a ist der gesamte Hofbereich gepflastert, beim Anbau der komplette Eingangs- und Terrassenbereich auf der Nordost-Seite. Die großzügigen, ebenfalls gepflasterten Terrassen der beiden Doppelhaushälften befinden sich jeweils auf der Nordwest-Seite, und zu jeder Haushälfte gehört zudem ein mit Rasen eingesäter Garten.

Im Gegensatz zu den beiden Haushälften, die bis zum Sommer vermietet waren, wurde der Anbau ausschließlich von den Eigentümern genutzt, wenn diese in der Eifel waren. Aus diesem Grund ist der Garten des Anbaus pflegeintensiver angelegt und verfügt über ein Gartenhaus.

Die Räumlichkeiten des attraktiven Doppelhauses, insbesondere die jeweiligen Wohnbereiche im Erdgeschoss, gefallen durch ihre offene großzügige Bauweise: Die offene Küche und der Essplatz mit Blick in den Garten präsentiert sich hell und freundlich. Das Dachgeschoss, das jeweils zu Wohnzwecken genutzt wird, präsentiert sich architektonisch ansprechend.

Die schöne Immobilie eignet sich ideal als Anlageobjekt und sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Sei es zur dauerhaften Vermietung mit Eigennutzung, wie bislang, oder zur Ferienvermietung, oder aber zur Eigennutzung in Gänze.

**Lage:**

Das Anwesen steht in Bettenfeld (*ca. 465 Höhenmeter*), einer anerkannten Fremdenverkehrsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich mit etwa 660 Einwohnern.

Der Ort ist von zwei Erhebungen umgeben: Südwestlich liegt das Waldgebiet des 544 Meter hohen Holzbeul, auf der östlichen Seite erhebt sich der 517 Meter hohe Mosenberg, ein erloschener Vulkan. Der Mosenberg hat vier Krater, dessen eindrucksvollster der mit Wasser gefüllte Kratersee *Windsborn* ist, dessen Ringwall vollständig erhalten ist. Das sogenannte *Bettenfelder Maar* zählt zu den geologischen Sehenswürdigkeiten der Vulkaneifel.

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

**Frei:** sofort

**Kaufpreis:** 399.000,-- 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 Gewähr. 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**

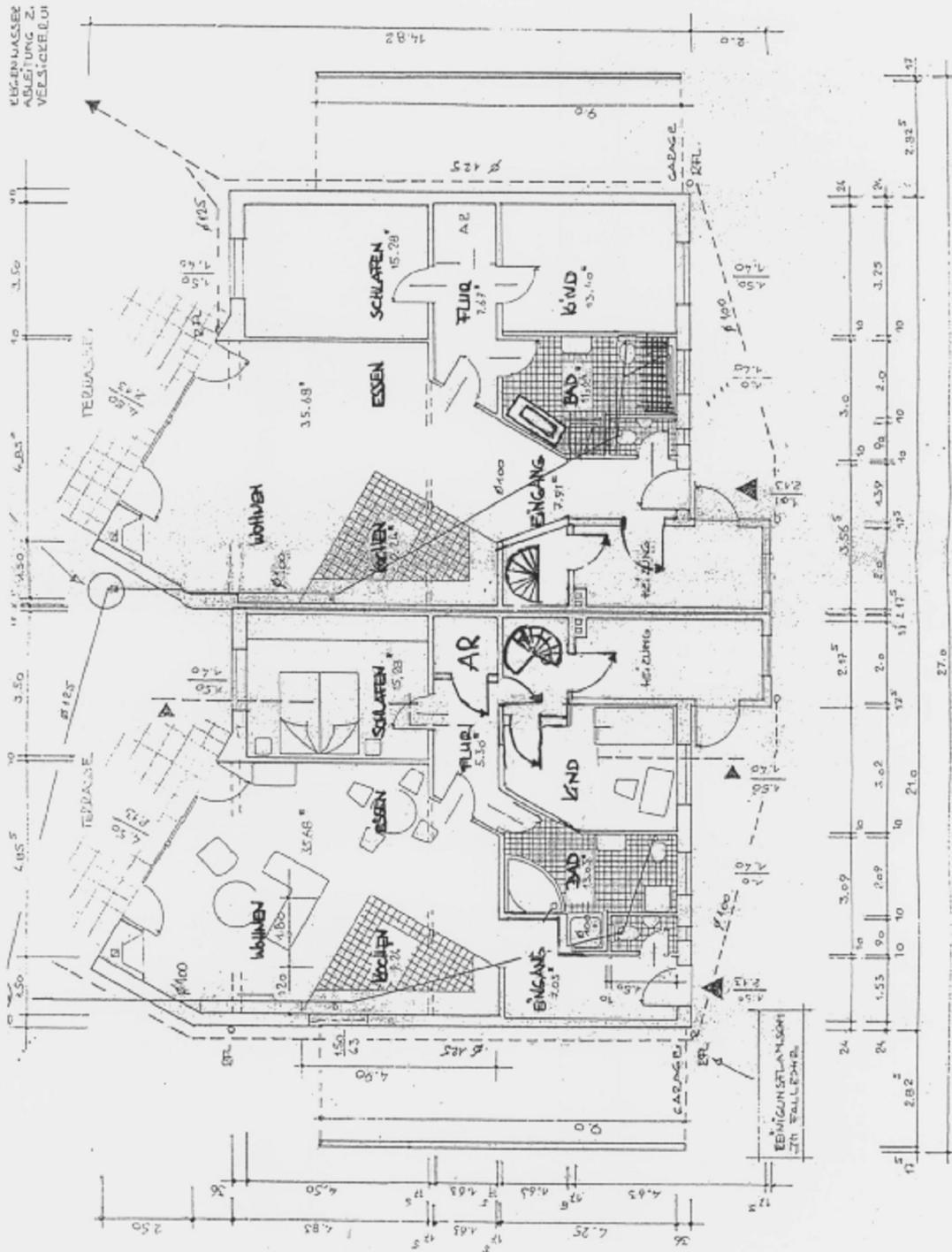
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Dr. Ehes & Berens GmbH, Prümer Straße 32, 54568 Gerolstein, Telefax: 06591-3961,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

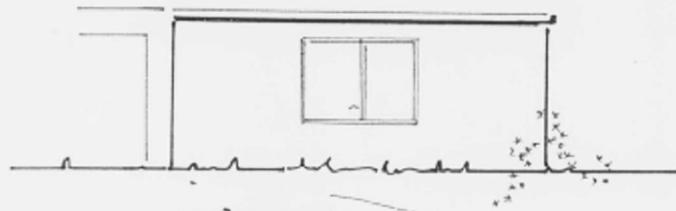
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der (falls angefallen) Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung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

Dieser Plan ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ab-  
geändert worden. Die Änderungen sind nicht maßstabsgerecht

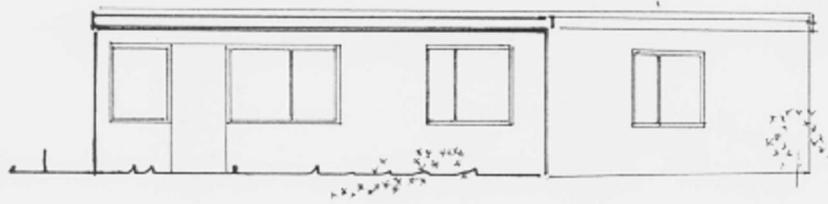
DHH M  
DHH MA



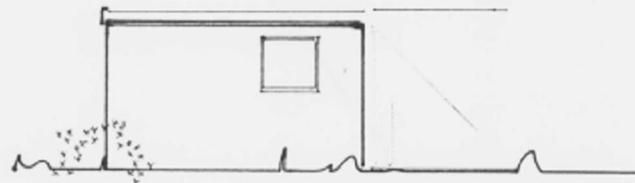
|      |      |      |      |     |      |      |    |
|------|------|------|------|-----|------|------|----|
| 24   | 3.09 | 2.17 | 3.55 | 3.0 | 10   | 3.75 | 24 |
| 24   | 1.53 | 9.0  | 2.09 | 2.0 | 4.39 | 2.0  | 24 |
| 11   | 10   | 10   | 12   | 11  | 2.17 | 10   | 11 |
| 2.82 | 21.0 | 27.0 | 2.82 |     |      |      |    |



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



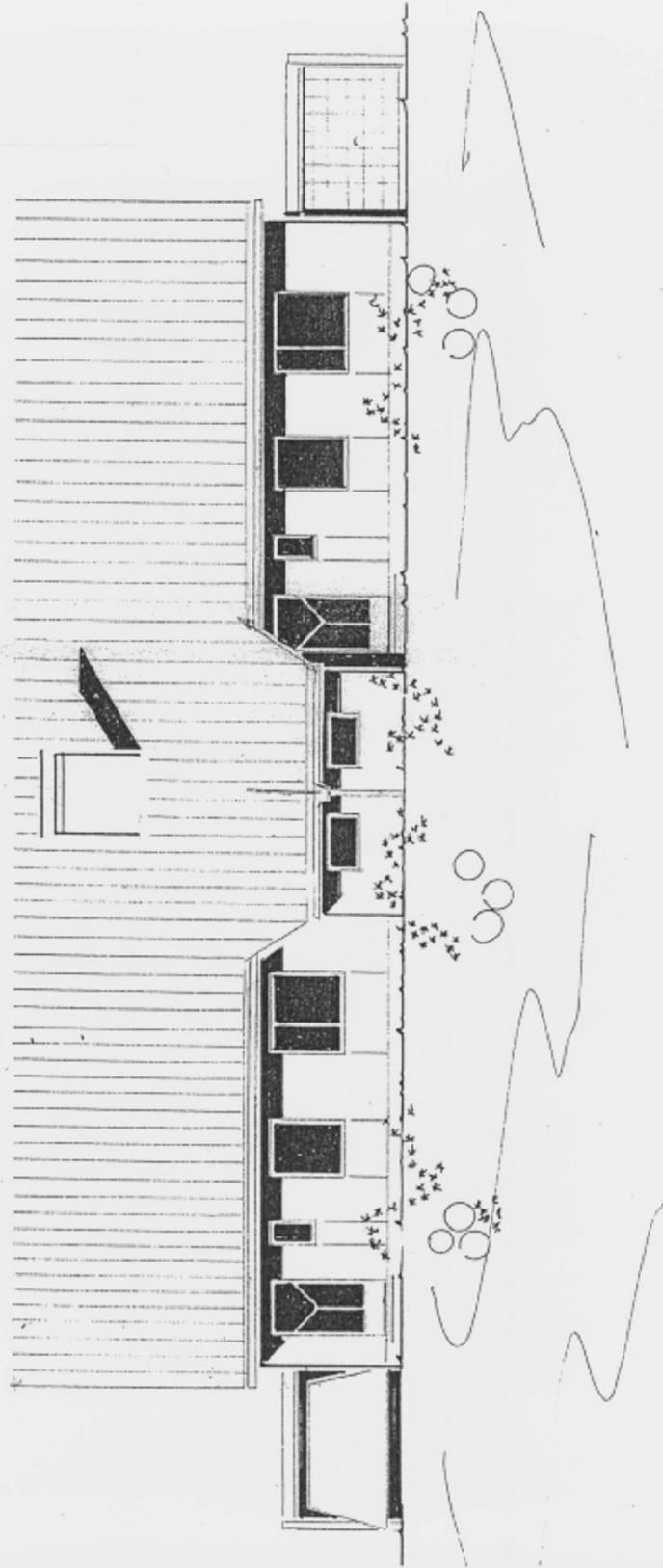
ANSICHT NOED

Anbau einer  
Wochenendwohnung

**Ansichten**  
20.11.09 1:100 Bl. 2

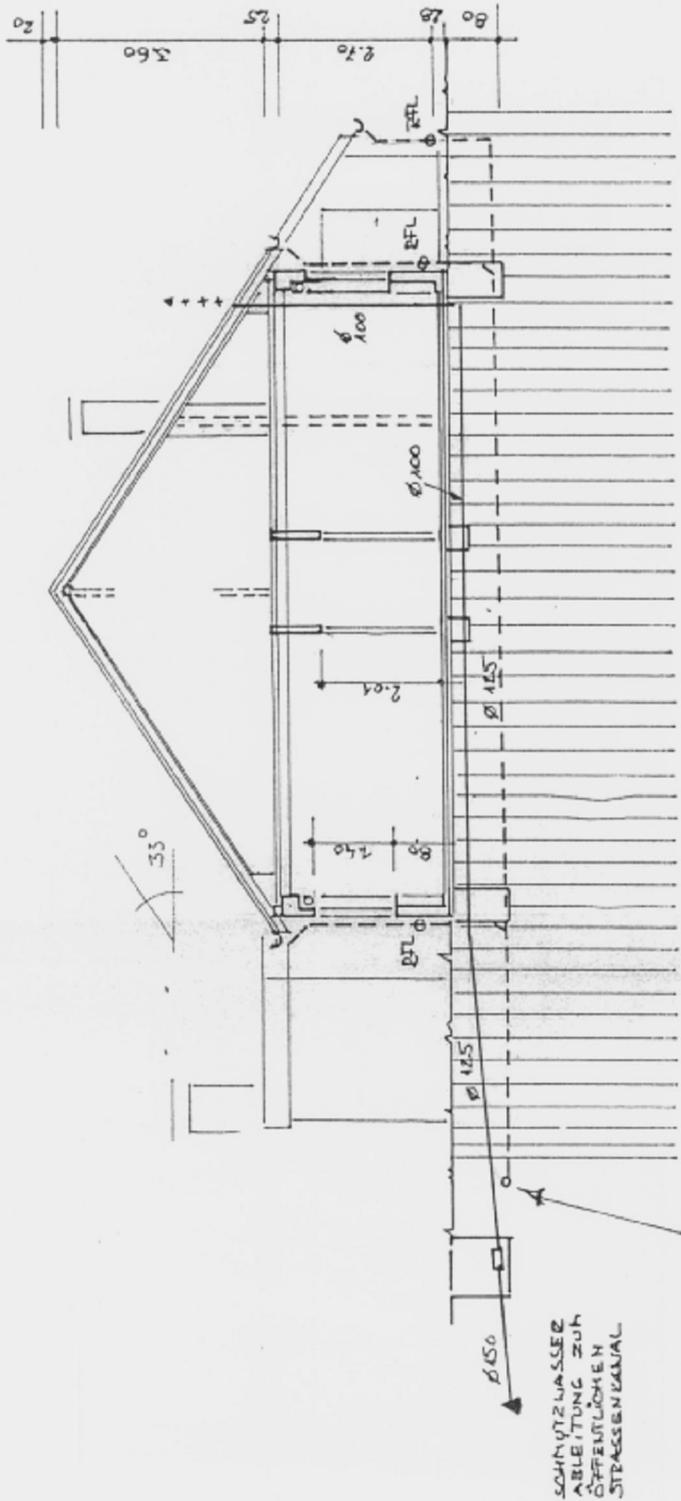
DHH M

DHH Ma



ANSICHT SÜD - STRASSE -

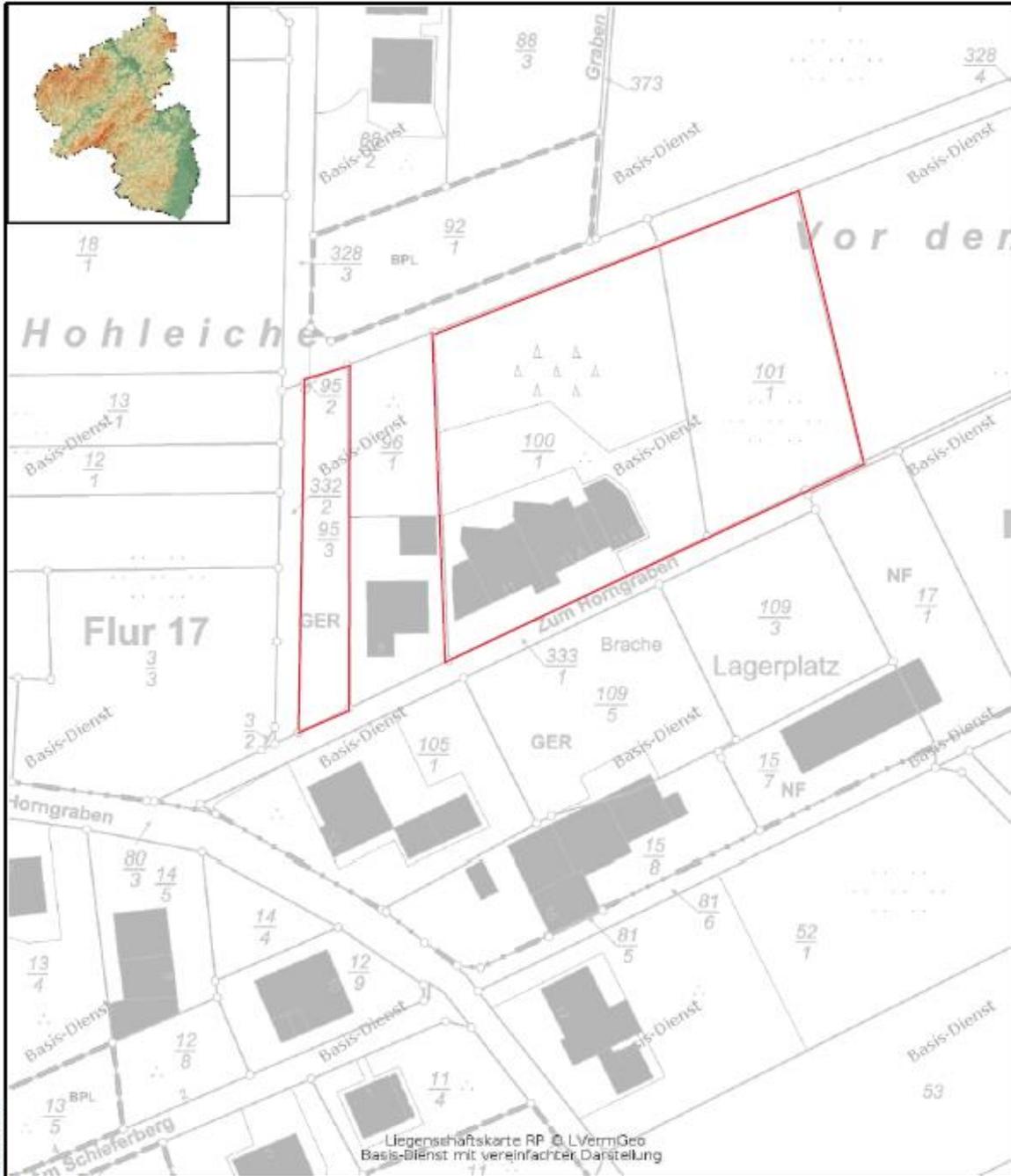




SCHNITT

SCHMUTZWASSER  
 ABLEITUNG ZUM  
 OFFENTLICHEN  
 STRASSENKANAL

REGENWASSER  
 ABLEITUNG ZUR  
 VERSTÖBERUNG



H 5550184

R 339769

Datum: 24.9.2018  
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: RP-2018-001936401  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56,8 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>(kWh) | Anteil<br>Warmwasser<br>(kWh) | Anteil Heizung<br>(kWh) | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.03.2014 | 28.02.2015 | Festgas                    | 1,1                           | 5981                      |                               | 5981                    | 1,03             |
| 01.03.2015 | 29.02.2016 | Festgas                    | 1,1                           | 9886                      |                               | 9886                    | 1,02             |
| 01.03.2016 | 28.02.2017 | Festgas                    | 1,1                           | 7923                      |                               | 7923                    | 0,98             |
| 01.03.2014 | 28.02.2017 | Warmwasserzuschlag         | 1,8                           | 12960                     | 12960                         |                         |                  |
|            |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

