



DR. EHSES & BERENS

Immobilienmakler • Sachverständigenbüro

Prümer Str. 32, 54568 Gerolstein

☎ 06591-3535 🌐 www.eifel-makler.de ✉ info@eifel-makler.de

G
m
b
H



Angebot 11

geräumiges historisches Wohnhaus in der Altstadt von Gerolstein





Vorderansicht Südosten



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Südwest-Ansicht



Garten auf der Nordost-Seite



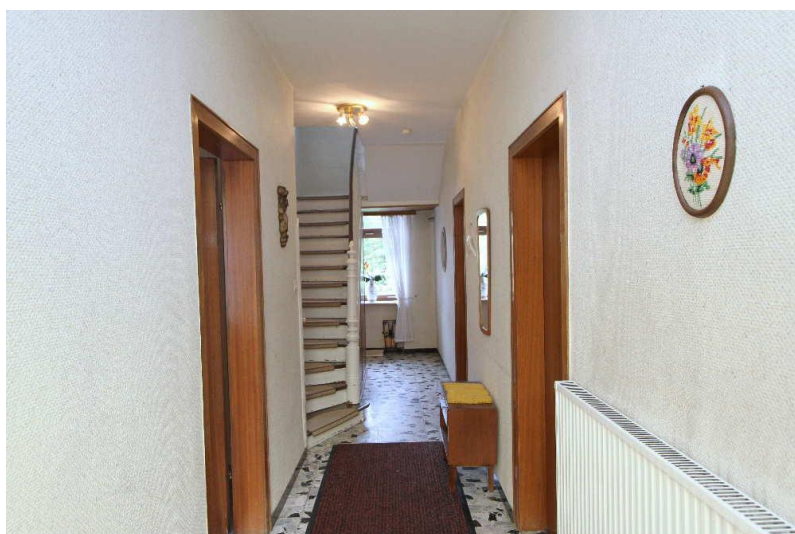
Garten



Eingangsbereich



Hof



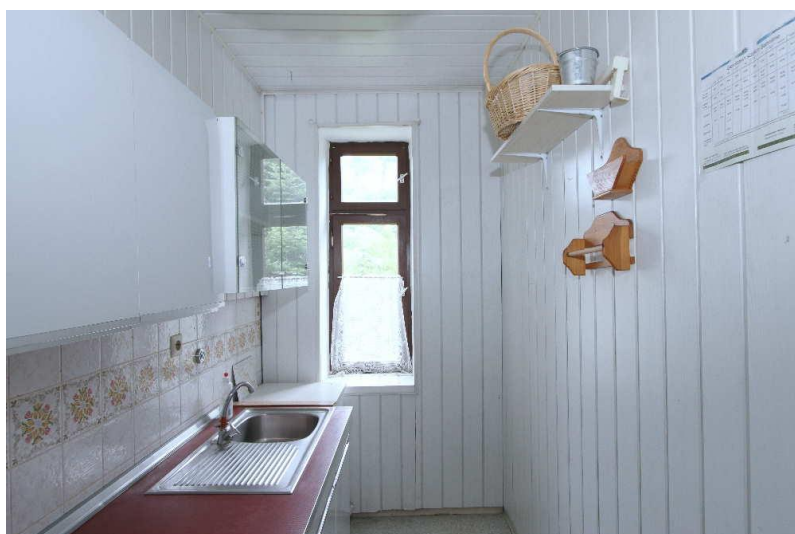
Flur im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss mit Blick zur Küche



Küche im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



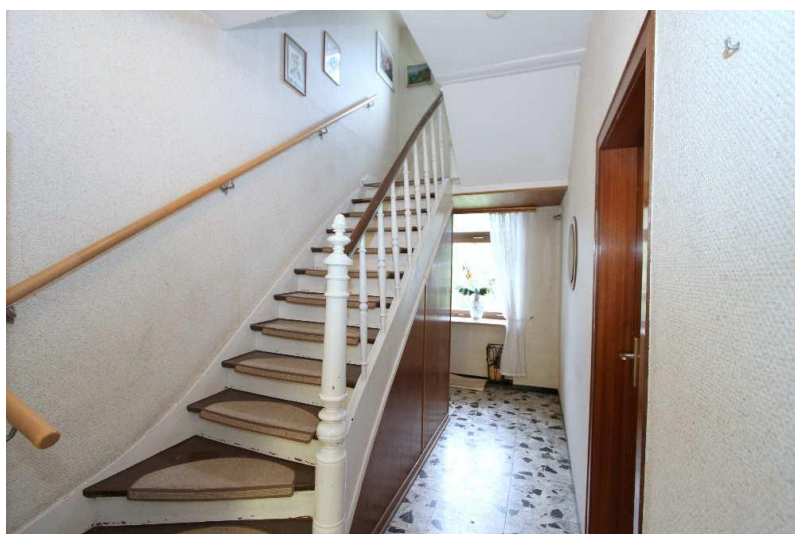
Schlafzimmer im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Flur im EG mit Treppenaufgang in das OG



Wohnungstür im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss mit Tür zur Küche



Küche im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss mit Blick ins Esszimmer



Esszimmer im Obergeschoss



Esszimmer im OG mit Doppeltür zum Wohnzimmer



Wohnzimmer im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

Grundstück: 564 m²

Baujahr: 1900

Bauweise: massiv, Bruchstein, komplett unterkellert, links giebelseitig angebaut.
Zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss befindet sich eine Betondecke, alle anderen Decken wurden als Holzbalkendecken konstruiert.

Wohnfläche: ca. 181,80 m² Wfl., die sich wie folgt aufteilen:

Erdgeschoss:

- Flur (ca. 11,00 m²) mit Treppenaufgang in das Obergeschoss und mit Treppenabgang in den Keller
- Bad (ca. 5,40 m²), ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- Schlafzimmer (ca. 14,00 m²)
- Wohnzimmer (ca. 14,00 m²)
- Esszimmer (ca. 14,30 m²) mit Verbindungstür zur angrenzenden
- Küche (ca. 6,00 m²)

Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 64,70 m²

Obergeschoss:

- Flur (ca. 3,00 m²) mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss
- Schlafzimmer (ca. 14,00 m²)
- Wohnzimmer (ca. 20,80 m²) mit Doppelflügeltür zum
- Esszimmer (ca. 14,60 m²) mit Verbindungstür zur angrenzenden
- Küche (ca. 11,90 m²)

Wohnfläche im Obergeschoss ca. 64,30 m²

Dachgeschoss:

- Flur (ca. 2,60 m²)
- Schlafzimmer 1 (ca. 12,00 m²)
- Schlafzimmer 2 (ca. 11,30 m²)
- Schlafzimmer 3 (ca. 10,40 m²)
- Ankleidezimmer (ca. 6,90 m²)
- Bad (ca. 9,60 m²), ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Toilette

Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 52,80 m²

- Kellergeschoss:** In dem Keller sind die Heizungsanlage samt den Heizöltanks (4 x 2000 Liter Batterietank) sowie zwei Abstellräume untergebracht. Ein Abstellraum verfügt über einen Ausgang in den Garten
- Dach:** Satteldach mit aufgesetzten Gauben, nach 2000 neu eingedeckt mit dunklen Betonpfannen. Unter den Betonpfannen befindet sich eine Unterspannbahn aus Kunststoff. Der Spitzboden ist vom Dachgeschoss aus über eine Bodentreppe begehbar.
- Fenster:** Zur Straßenseite (Süden) isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen aus 1999, in den Gauben ältere isolierverglaste Fenster mit Aluminium-Rahmen. Auf der Gartenseite (Norden) im Erdgeschoss und im Obergeschoss einfachverglaste Holzfenster, im Dachgeschoss isolierverglaste Dachflächenfenster.
- Heizung:** Öl-Zentralheizung (Kessel der Marke *Viessmann Duo-Parola* von 1976) mit zentraler Warmwasserversorgung. Der Brenner der Marke Weishaupt stammt aus dem Jahr 1993. Ein Erdgas-Anschluss liegt bereits im Keller.
- Böden:** Parkettboden im OG-Wohnzimmer und im OG-Esszimmer, Bodenfliesen in den Bädern, Bruchmarmor-Fliesen im EG-Flur, ansonsten Teppichböden oder PVC-Beläge.
- Treppenanlage:** Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss führt noch die schöne, im Original erhaltene und angenehm begehbare Podest-Treppe aus Holz.
- Türen:** Im Obergeschoss befinden sich noch die originalen weißen Massivholz-Füllungstüren aus dem Baujahr mit vier Kassetten und dazu passenden Holzzargen.
Besonders zu erwähnen ist die originelle, gut erhaltene Wohnungsabschlusstür im Obergeschoss mit dekorativer Verglasung. Ansonsten überall glatte furnierte Türblätter in Holzdekor mit passenden Zargen.
- Außenanlagen:** Im Eingangsbereich auf der Süd-Seite des Hauses befindet sich ein Freisitz, der von einem schmalen Vorgarten gesäumt wird. Giebelseitig rechts und rückseitig schließt der Garten an: Das talwärts abfallende Areal ist überwiegend mit Rasen bewachsen.

Ambiente:

Das historische Stadthaus mit den Fensterrahmen aus Eifel-Sandstein gehört zu einem Ensemble der wenigen, noch erhaltenen Gerolsteiner Stadthäuser, die den zweiten Weltkrieg überdauert haben.

Im Gegensatz zu den ansonsten Anfang des letzten Jahrhunderts in der Eifel üblicherweise erbauten Bauernhäusern, boten diese Stadthäuser ihren Bewohnern einen seinerzeit hohen Wohnkomfort: Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,75 Metern, einer großzügigen Raumaufteilung und dem Einbau dekorativer Elemente (wie beispielsweise der schönen Innentreppe) zeugen sie noch heute vom vergleichsweise größeren Wohlstand der Städter!

Das Wohnhaus ist teilrenoviert: vor kurzem wurde im Erdgeschoss ein neues Bad mit bodengleicher Dusche eingebaut, die Fenster wurden teilweise erneuert.

Mit Liebe zur historischen Bausubstanz renoviert und eingerichtet, werden die Räumlichkeiten dem neuen Eigentümer eine einzigartige, sehr individuelle Wohnatmosphäre bieten!

Ein wohnliches, gepflegtes und bezahlbares Zuhause mit einer behaglichen Atmosphäre!

Lage:

Die gepflegte Immobilie steht im historischen Stadtgebiet von Gerolstein, unweit des idyllischen Lehenbachtals.

Die etwa 7600 Einwohner zählende Stadt Gerolstein (ca. 358 Höhenmeter), die im Herzen der Vulkaneifel liegt, verfügt über eine 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 wenigen Gehminuten.

Frei:

sofort

Energieausweis:

Laut Bedarfsausweis vom 13.06.2018 beträgt der Endenergiebedarf 340,5 kWh/(m²a); Effizienzklasse H, Heizöl EL, Baujahr 1900.

Kaufpreis:

98.000,-- €

Käufercourtage:

beträgt 3,57% des Kaufpreises, inklusive der gesetzlichen 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 einsehen können.

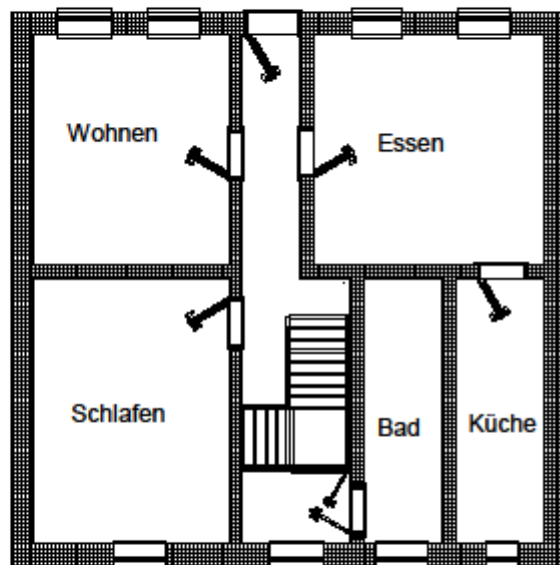
Widerrufsbelehrung

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) 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.

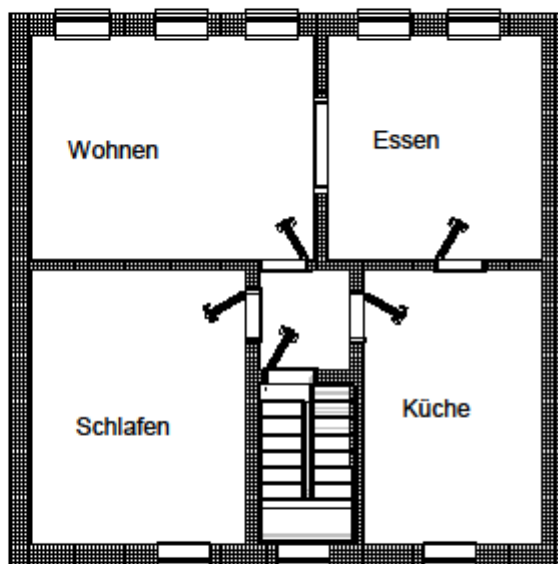
Folgen des Widerrufs

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.



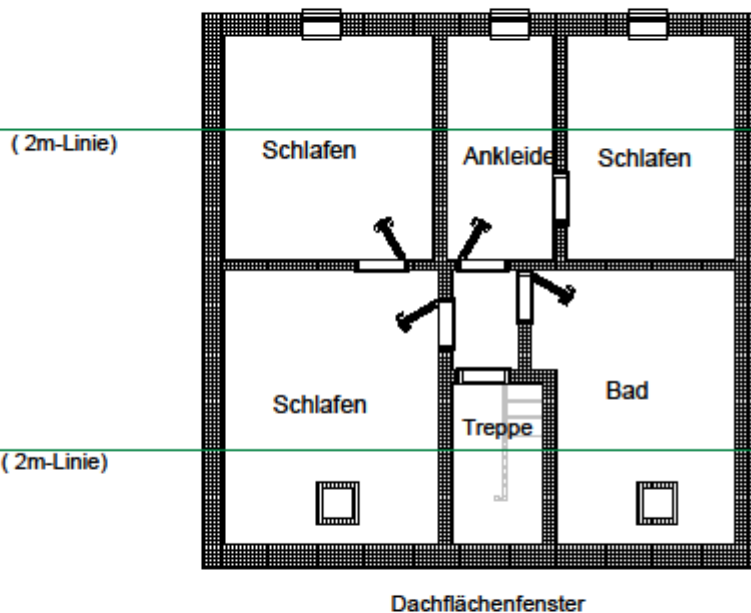
Erdgeschoss

Diese Skizze ist nicht maßstabsgerecht!
Sie soll lediglich einen Überblick über
die Anzahl und Anordnung der
Räume ermöglichen.



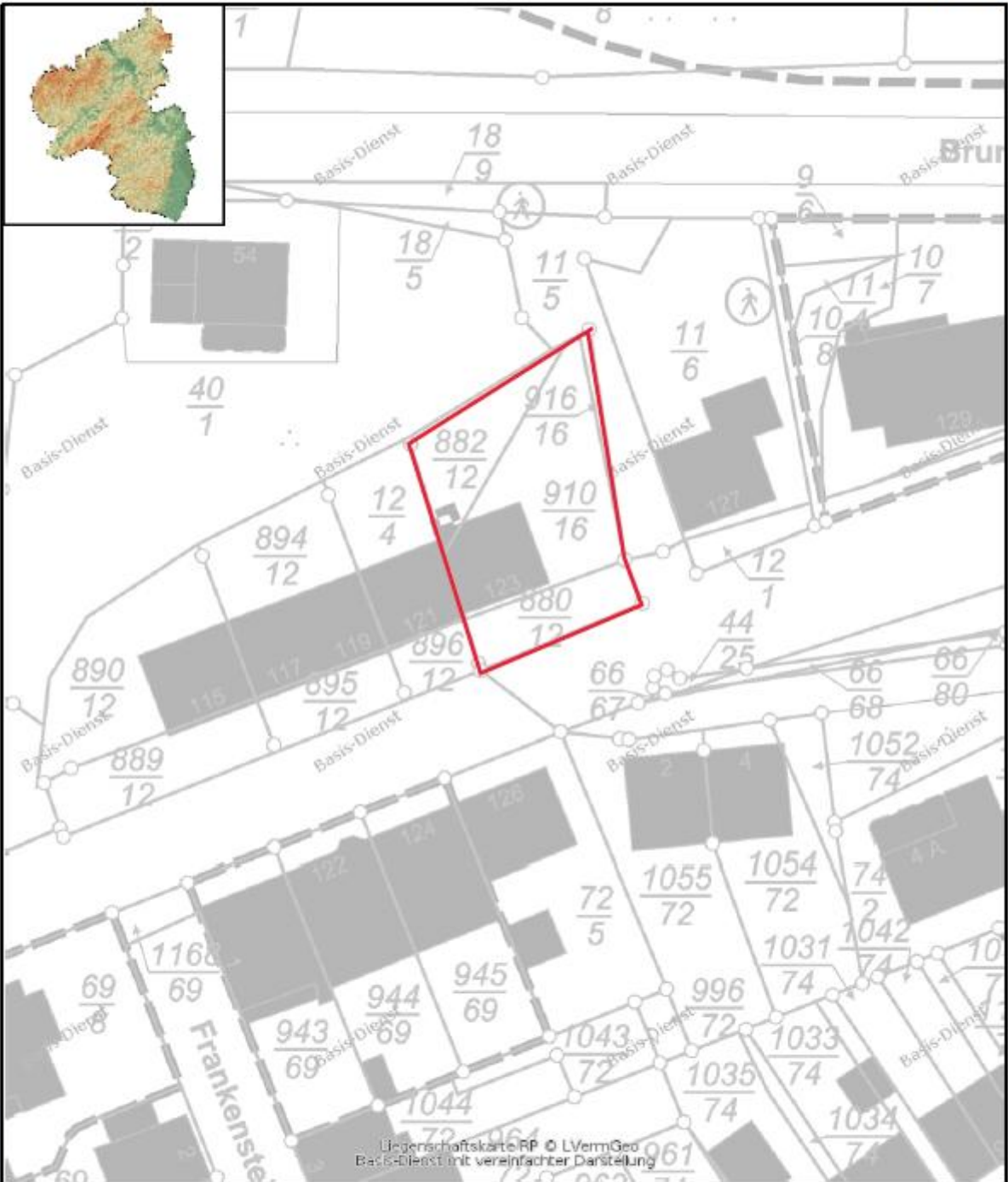
Obergeschoss

Diese Skizze ist nicht maßstabsgerecht!
Sie soll lediglich einen Überblick über
die Anzahl und Anordnung der
Räume ermöglichen.



Dachgeschoss mit Dachschrägen

Diese Skizze ist nicht maßstabsgerecht!
Sie soll lediglich einen Überblick über
die Anzahl und Anordnung der
Räume ermöglichen.



H 5565963

R 333972

Datum: 11.5.2018
Notiz

Maßstab: 1 : 600



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2018-001948903

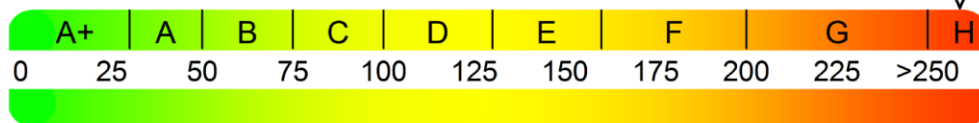
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 91,5 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
340,5 kWh/(m²·a)



376,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T:

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

340,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

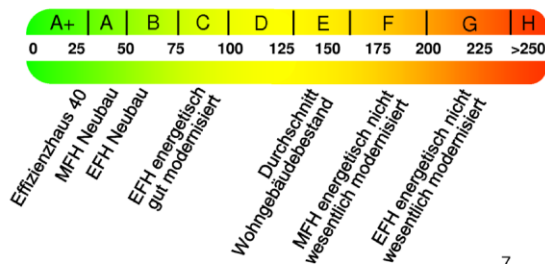
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus