



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 02

*idyllische private Wohnanlage mit 9 Wohnungen in Alleinlage*





private Zufahrt, im Hintergrund Waldhof 1



private Zufahrt



Waldhof 1



Nordost-Ansicht Waldhof 1



Nordwest-Ansicht Waldhof 1 mit Terrasse und Balkonen



Teilansicht Hausgrundstück



Nordwest-Ansicht Waldhof 2 und 3



private Zufahrt



Sonniges Areal auf der Südseite



Freisitz auf der Südseite



Südwest-Ansicht Waldhof 2 und 3



Süd-Ansicht Waldhof 2 und 3



Südost-Ansicht Waldhof 2 und 3



Südost-Ansicht Waldhof 1, rechts im Bild Waldhof 2



grandiose unverbaubare Aussicht nach Süden

<b>Grundstück:</b>	26.343 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	<p>Kernzelle der heutigen Wohnanlage war ein 1959/1960 erbauter Bauernhof, der <i>Waldhof</i>, bestehend aus einem Wohnhaus samt angrenzendem Nebengebäude.</p> <p>Das Nebengebäude wurde 1986 zu Wohnzwecken ausgebaut (<i>heutiger Waldhof 3</i>; jeweils eine Wohnung im Erd- und im Dachgeschoss).</p> <p>Das ursprüngliche Wohnhaus ist 1995 (ab der Oberkante des Kellers) zu einem Vierfamilienhaus aufgestockt worden (<i>heutiger Waldhof 2</i>).</p> <p>1986 wurde ein bereits existenter Rohbau zu einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung ausgebaut (<i>heutiger Waldhof 1</i>).</p>
<b>Bauweise:</b>	alle Gebäude sind in massiver Bauweise errichtet worden.
<b><u>Waldhof 1:</u></b>	ca. 204,13 m <sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:
<b>Sockelgeschoss:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrales Treppenhaus</li> <li>• Wohnzimmer</li> <li>• Schlafzimmer</li> <li>• Bad</li> <li>• Küche</li> </ul> <hr/> <p>Wohnfläche im Sockelgeschoss ca. 50,00 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur (ca. 11,35 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Wasch- und Trockenraum (ca. 9,27 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Kellerraum 1 (ca. 6,38 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Kellerraum 2 (ca. 6,27 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <hr/> <p>Nutzfläche im Sockelgeschoss ca. 33,27 m<sup>2</sup></p>
<b>Erdgeschoss:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrales Treppenhaus</li> <li>• Diele (ca. 5,59 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Wohnzimmer (ca. 27,92 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Balkon (anrechenbare Wohnfläche ca. 2,77 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Küche (ca. 7,99 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Abstellraum (ca. 1,40 m<sup>2</sup>)</li> </ul>

- Schlafzimmer 1 (ca. 15,05 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 2 (ca. 9,27 m<sup>2</sup>)
  - Flur (ca. 2,38 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 6,18 m<sup>2</sup>)
  - Gästetoilette (ca. 1,74 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 80,29 m<sup>2</sup> abzgl. Putz ca. 77,88 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

- zentrales Treppenhaus
  - Diele (ca. 5,59 m<sup>2</sup>)
  - Wohnzimmer (ca. 27,92 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Balkon (anrechenbare Wohnfläche ca. 1,09 m<sup>2</sup>)
  - Küche (ca. 7,99 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (ca. 1,40 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 1 (ca. 15,05 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 2 (ca. 9,27 m<sup>2</sup>)
  - Flur (ca. 2,38 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 6,18 m<sup>2</sup>)
  - Gästetoilette (ca. 1,74 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 78,91 m<sup>2</sup> abzgl. Putz ca. 76,25 m<sup>2</sup>

**Dach:**

Satteldach (Pfettendach) eingedeckt mit dunklen Betonpfannen.

**Fenster:**

isolierverglaste Kunststofffenster

**Heizung:**

Elektro-Nachtspeicherheizung (Alter der Öfen: Umbaujahr), zusätzlich Kaminanschluß; Warmwasser über Durchlauferhitzer

**Kaltmieten:**

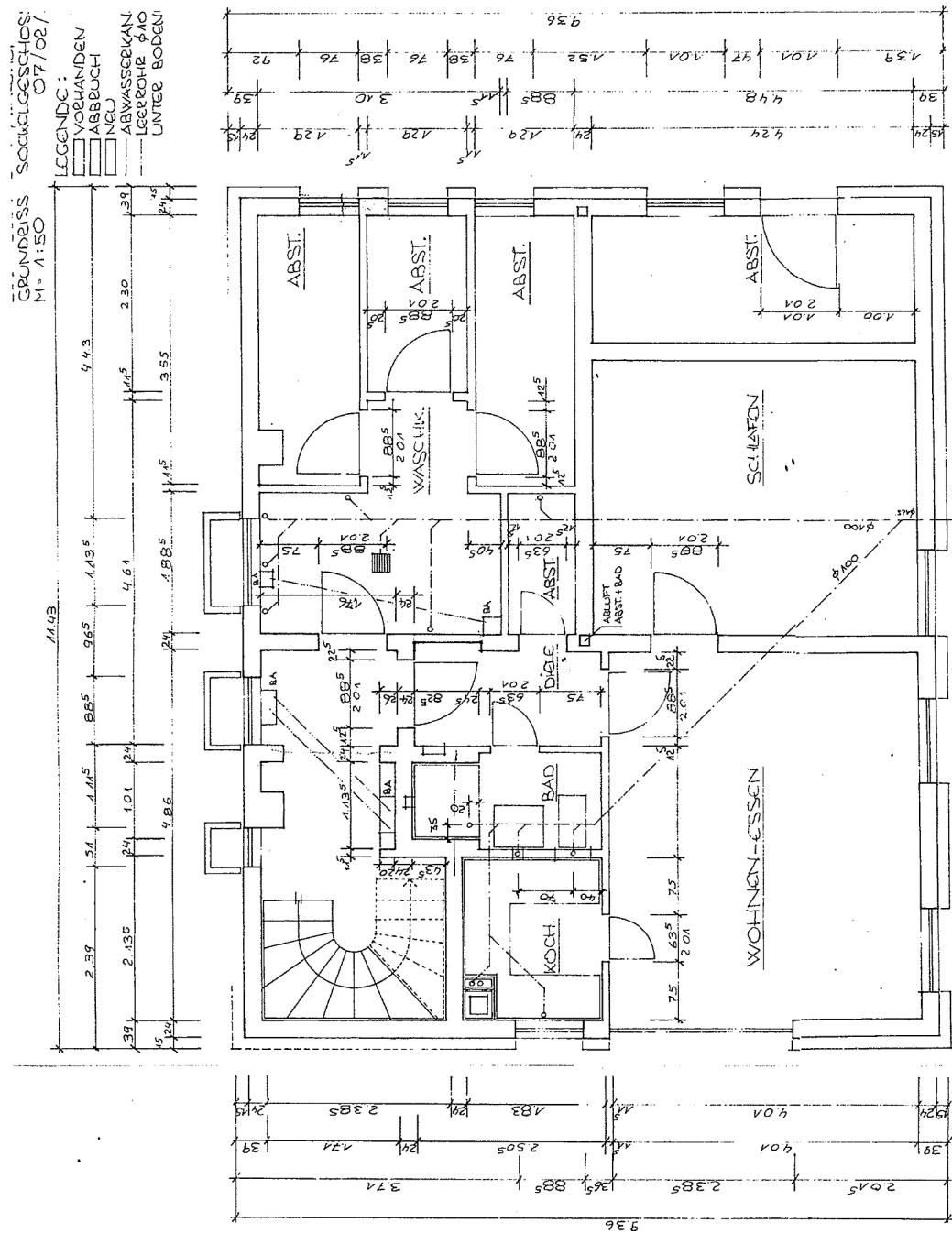
Wohnung Sockelgeschoss:	325,00 €
Wohnung Erdgeschoss:	430,00 €
Wohnung Dachgeschoss:	380,00 €

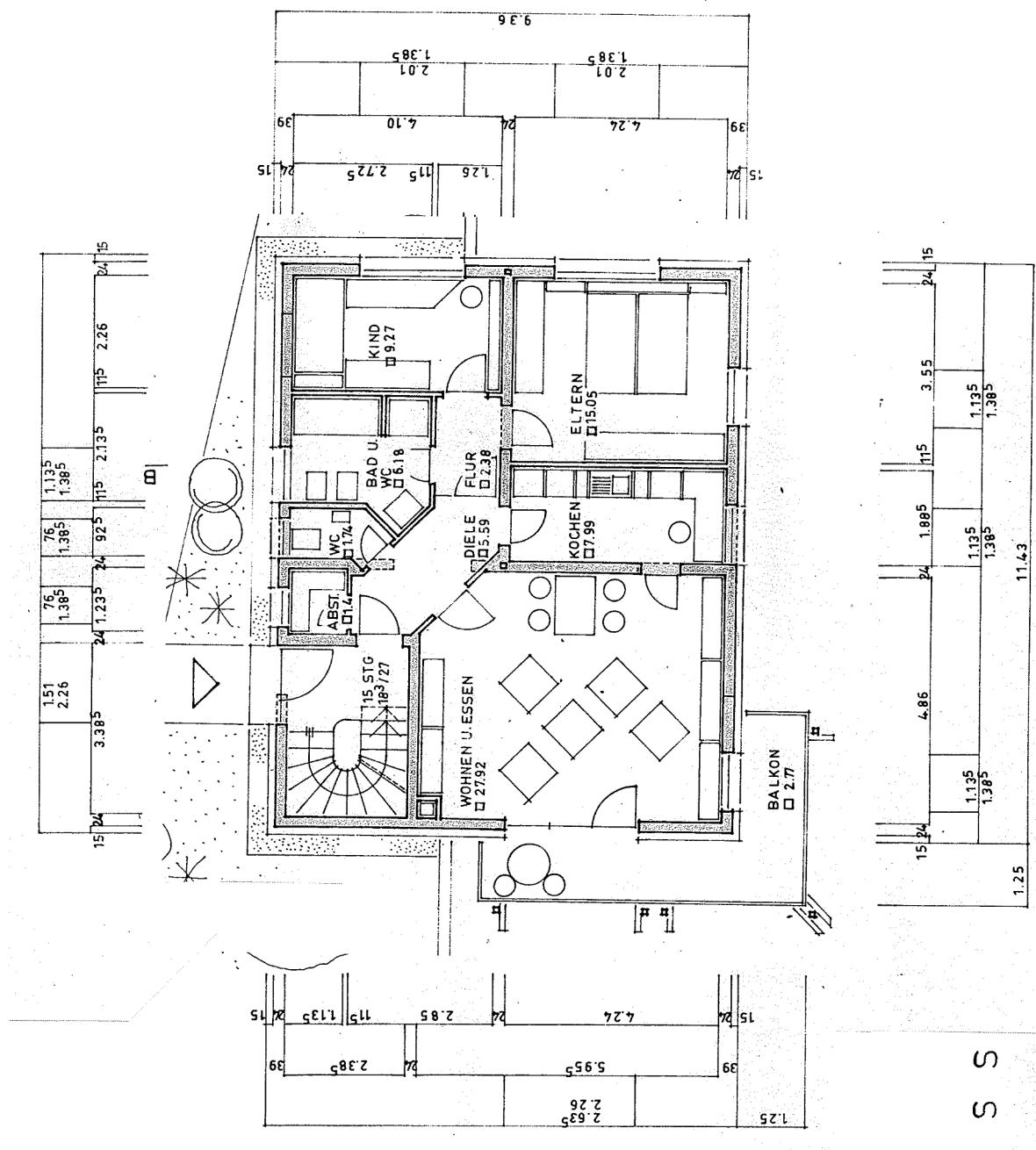
---

Kaltmiete/Monat Waldhof 1 1.135,00 €

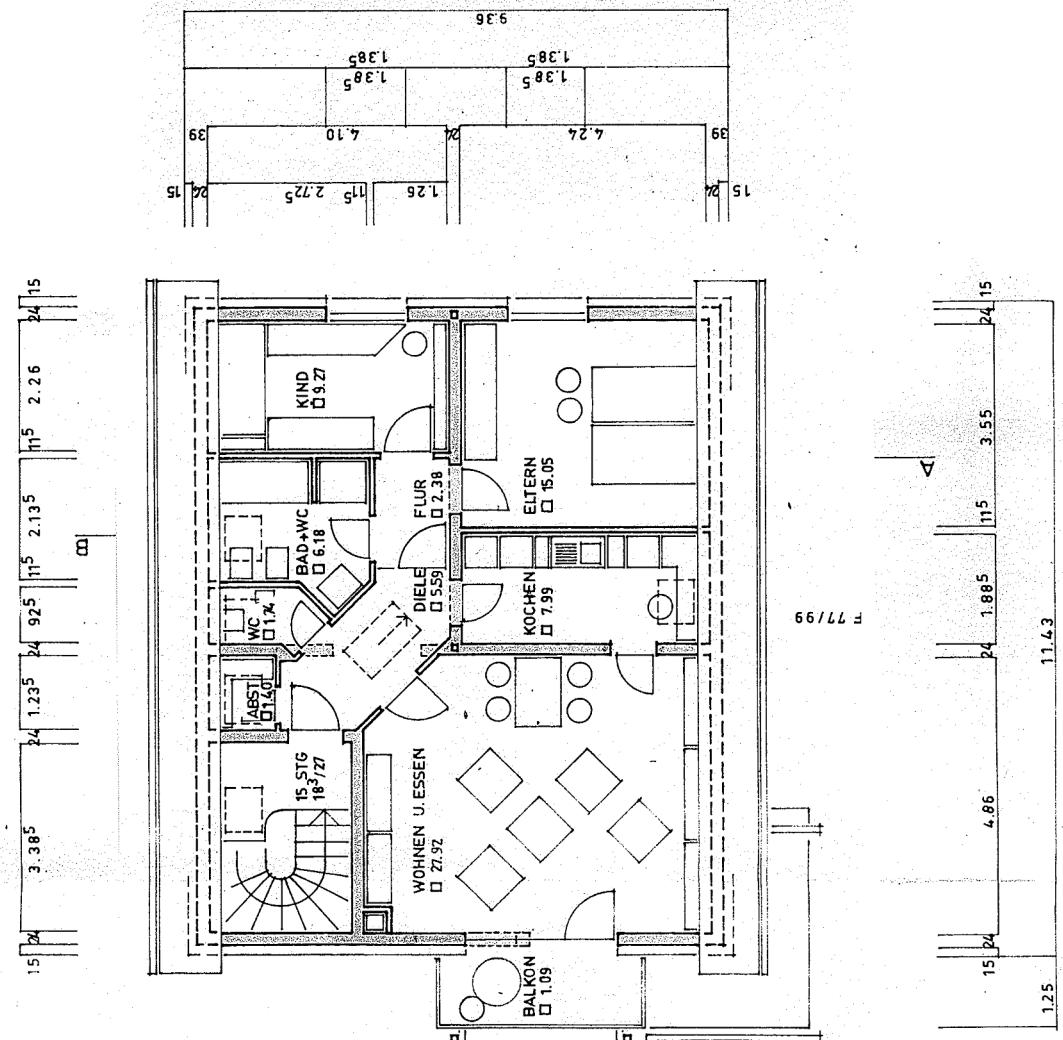
**Energieausweis:** lt. Verbrauchsausweis vom 10.07.2018 beträgt der Endenergieverbrauch 83,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse C, Bj. 1986, Strom

SOCKELGESCHOSS HAUS 1

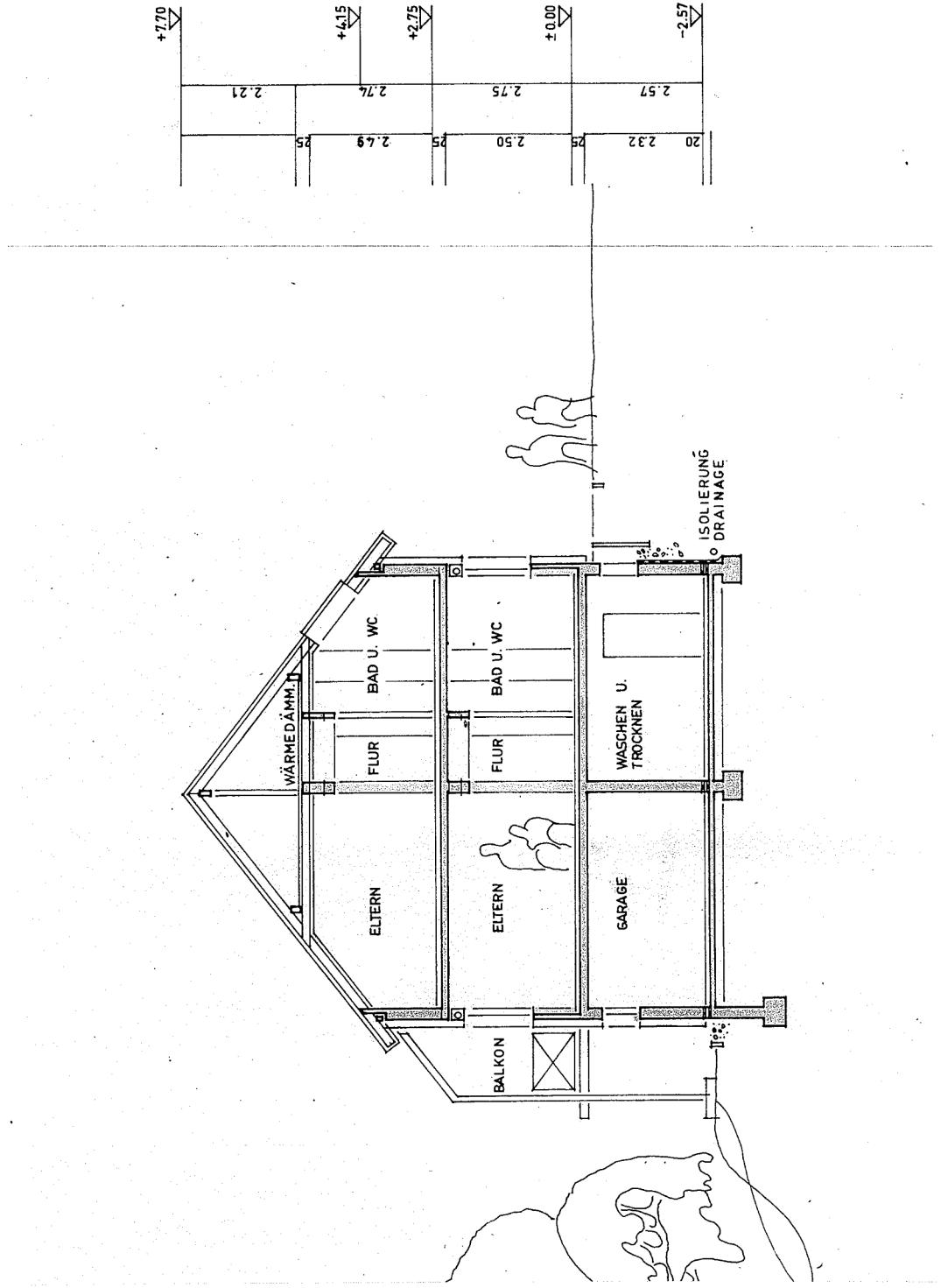




G E S C H O S S



G E S C H O S S  
D A C H



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

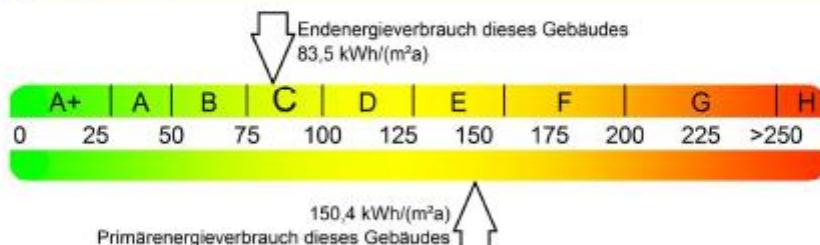
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2018-002022777  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

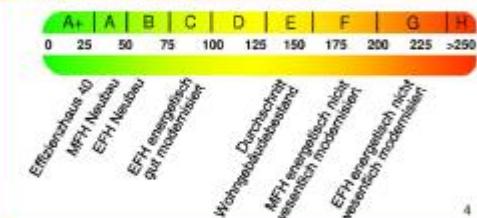
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

83,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energi- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.03.13	29.02.16	Strom-Mix	1,80	46670		46670	1,00
01.03.13	29.02.16	Warmwasser	1,80	14688	14688		1,00

### 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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) 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  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

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

**Waldhof 2:** ca. 357,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:

**Sockelgeschoss:**

- Windfang (ca. 1,88 m<sup>2</sup>)
  - Diele (ca. 7,98 m<sup>2</sup>)
  - Wohn-/Esszimmer (ca. 20,08 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur Terrasse und mit Verbindungstür zur angrenzenden
  - Küche (ca. 8,82 m<sup>2</sup>)
  - Flur (ca. 10,21 m<sup>2</sup>)
  - Gäste-WC (ca. 1,86 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 1 (ca. 11,57 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 2 (ca. 19,32 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 9,80 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (ca. 9,84 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche Wohneinheit 1 im Sockelgeschoss ca. 101,36 m<sup>2</sup>

- zentrales Treppenhaus
  - Kellerraum (ca. 11,30 m<sup>2</sup>)
- 

Nutzfläche im Sockelgeschoss ca. 11,30 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:**

- Windfang (ca. 2,47 m<sup>2</sup>)
  - Diele mit Garderobe (ca. 7,95 m<sup>2</sup>)
  - Wohn-/Esszimmer (ca. 20,53 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur Terrasse und mit Verbindungstür zur angrenzenden
  - Küche (ca. 4,79 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer (ca. 18,47 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 4,45 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (ca. 5,21 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche Wohneinheit 2 im Erdgeschoss ca. 63,87 m<sup>2</sup>

- zentrales Treppenhaus
- Diele (ca. 7,77 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 9,50 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 13,33 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 19,40 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Balkon (anrechenbare Wohnfläche ca. 2,65 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 4,95 m<sup>2</sup>)

- Abstellraum (ca. 11,55 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche Wohneinheit 3 im Erdgeschoß ca. 69,15 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

- zentrales Treppenhaus
  - Diele mit Garderobe (ca. 12,66 m<sup>2</sup>)
  - Wohnzimmer (ca. 20,13 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Balkon (anrechenbare Wohnfläche ca. 2,65 m<sup>2</sup>) und mit offenem Durchgang zum angrenzenden
  - Esszimmer (ca. 15,26 m<sup>2</sup>) mit Verbindungstür zur angrenzenden
  - Küche (ca. 9,80 m<sup>2</sup>) mit Speisekammer (ca. 2,76 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 1 (ca. 20,77 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 2 (ca. 10,35 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 3 (ca. 10,22 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (ca. 4,30 m<sup>2</sup>)
  - Flur (ca. 4,54 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 7,55 m<sup>2</sup>)
  - Gästetoilette (ca. 1,88 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche Wohneinheit 4 im Obergeschoss ca. 122,87 m<sup>2</sup>

**Dach:**

Satteldach, eingedeckt mit dunklen Betonpfannen. 2010 wurde auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage (9.000 KWp) installiert.

---

monatlicher Erlös aus Stromverkauf ca. 300,00 €

**Fenster:**

isolierverglaste Kunststofffenster

**Heizung:**

Elektro-Nachtspeicherheizung (Alter der Öfen: Umbaujahr), zusätzlich Kaminanschluß; Warmwasser über Durchlauferhitzer

**Kaltmieten:**

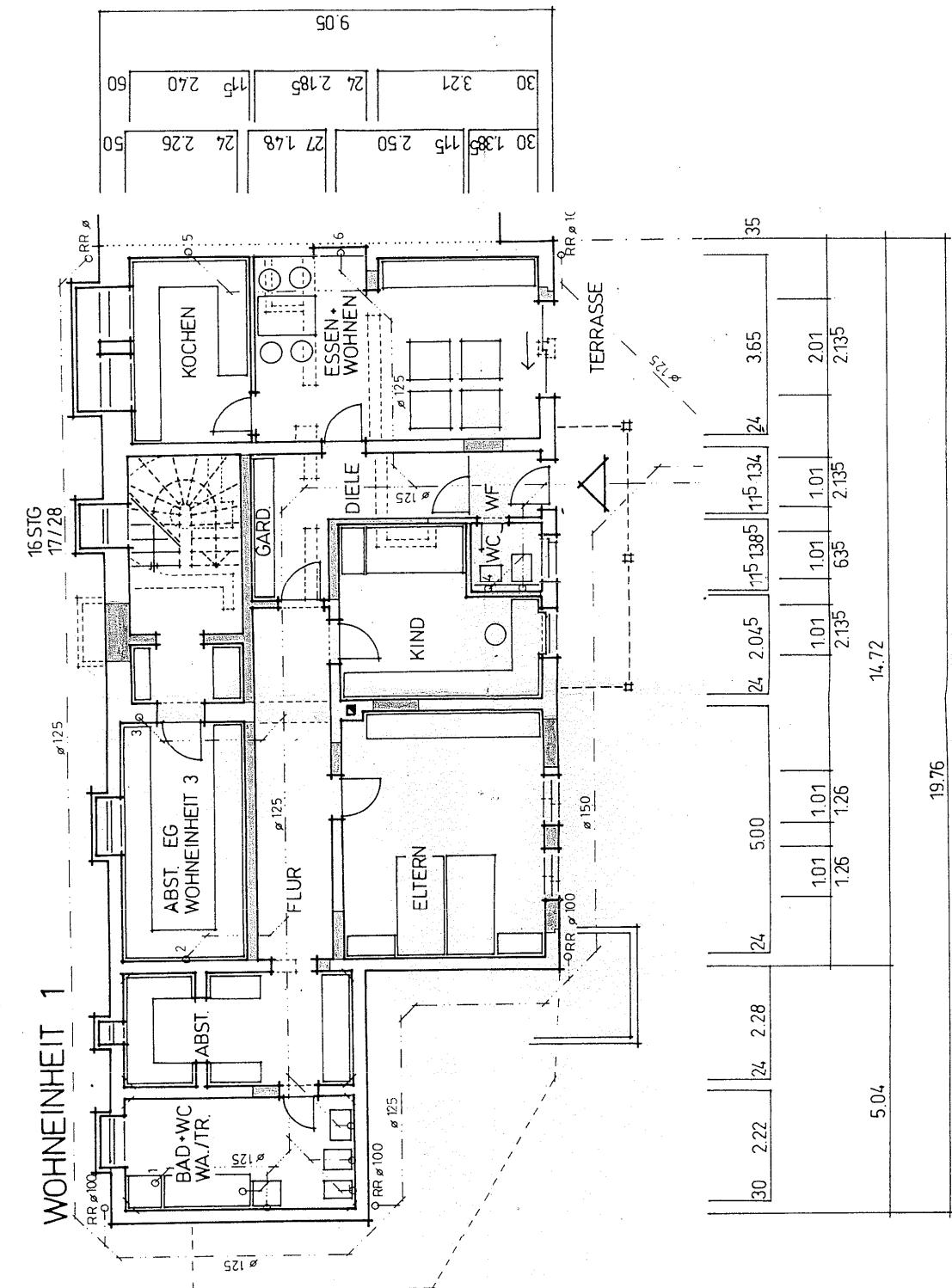
Wohnung Sockelgeschoss:	500,00 €
Wohnungen 1:	350,00 €
Wohnungen 1:	380,00 €
Wohnung Obergeschoss:	530,00 €

---

Kaltmiete/Monat Waldhof 2 1.760,00 €

**Energieausweis:**

It. Bedarfsausweis vom 15.08.2018 beträgt der Endenergiebedarf 131,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse E, Bj. 1997, Strom-Mix.



SOCKELESCHLOSS



Wohnzimmer Sockelgeschosswohnung Waldhof 2



Wohnzimmer Sockelgeschosswohnung Waldhof 2



Küche Sockelgeschosswohnung Waldhof 2



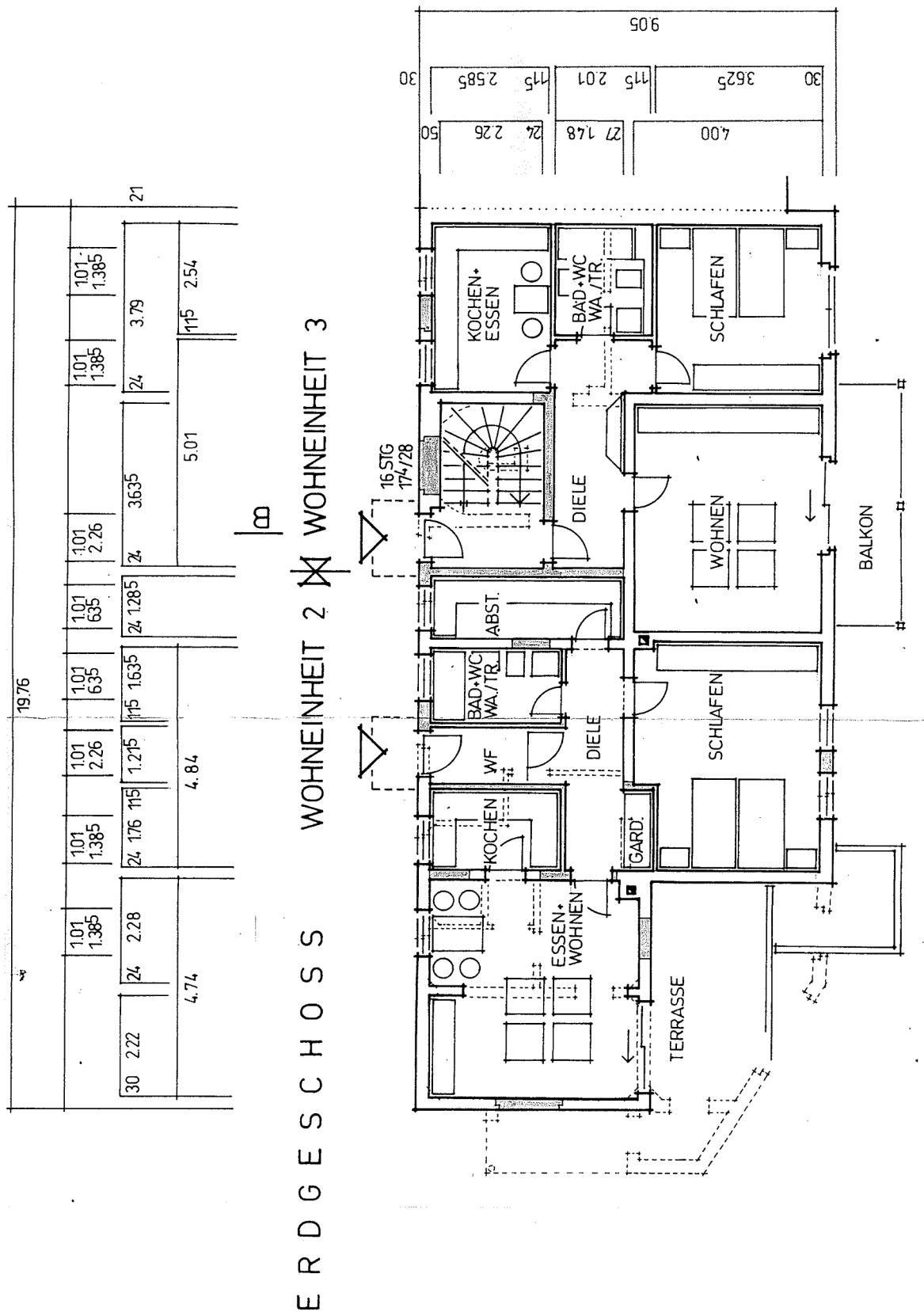
Schlafzimmer Sockelgeschosswohnung Waldhof 2



Schlafzimmer Sockelgeschosswohnung Waldhof 2



## Bad Sockelgeschoßwohnung Waldhof 2





Eingang und zentrales Treppenhaus Waldhof 2



Wohnzimmer EG-Wohnung 3 Waldhof 2



Wohnzimmer EG-Wohnung 3 Waldhof 2



Schlafzimmer EG-Wohnung 3 Waldhof 2



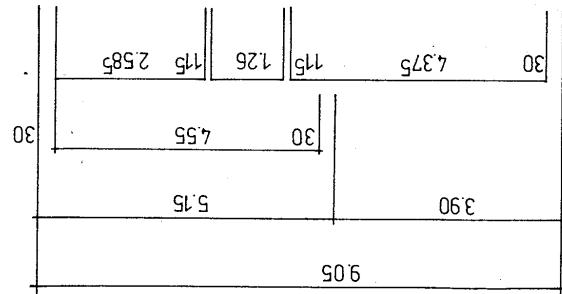
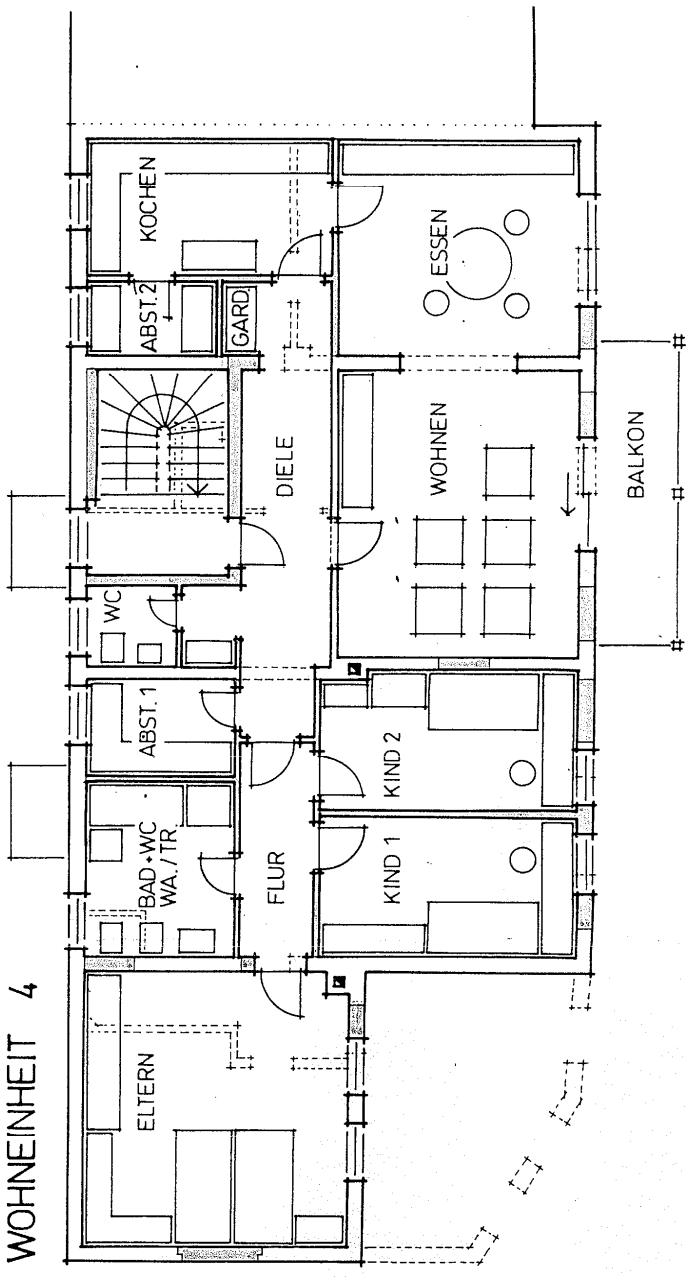
Bad EG-Wohnung 3 Waldhof 2



Küche EG-Wohnung 3 Waldhof 2

		19.76							
		101 126	101 635	101 635	101 1.26	101 635	101 1.26	101 635	101 1.26
30	4.74	24	3.01	115	1.715	24	1.285	24	3.635
				115				115	
		3.715							6.41

O B E R G E S C H O S S





Wohnzimmer OG-Wohnung Waldhof 2



Wohnzimmer OG-Wohnung Waldhof 2



Wohnzimmer OG-Wohnung Waldhof 2



Aussicht vom Balkon der OG-Wohnung Waldhof 2



Schlafzimmer OG-Wohnung Waldhof 2



Bad OG-Wohnung Waldhof 2

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

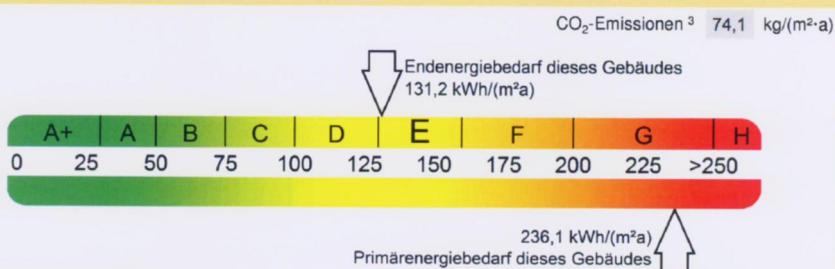
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2018-002125434  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>f</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

131,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>f</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250



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.

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

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Waldhof 3:** ca. 145,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:

**Sockelgeschoss:**

- Garage 1 (ca. 23,93 m<sup>2</sup>)
  - Garage 2 (ca. 22,04 m<sup>2</sup>)
  - Flur (ca. 5,27 m<sup>2</sup>)
  - Wasch- und Trockenraum (ca. 8,91 m<sup>2</sup>)
  - Keller 1 (ca. 6,42 m<sup>2</sup>)
  - Keller 2 (ca. 5,20 m<sup>2</sup>)
  - Kleiner Abstellraum (ca. 1,05 m<sup>2</sup>)
- 

Nutzfläche im SG ca. 72,82 m<sup>2</sup> abzgl. Putz ca. 70,64 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:**

- zentrales Treppenhaus
  - Flur (ca. 8,92 m<sup>2</sup>)
  - Wohn-/Esszimmer (ca. 29,72 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Balkon (anrechenbare Wohnfläche ca. 0,86 m<sup>2</sup>)
  - Küche (ca. 6,35 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 1 (ca. 14,88 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 2 (ca. 10,04 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 5,36 m<sup>2</sup>)
  - Gäste-WC (ca. 1,52 m<sup>2</sup>)
- 

Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 77,65 m<sup>2</sup> abzgl. Putz ca. 75,32 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

- zentrales Treppenhaus
  - Flur (ca. 8,92 m<sup>2</sup>)
  - Wohn-/Esszimmer (ca. 28,36 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Balkon (anrechenbare Wohnfläche ca. 0,86 m<sup>2</sup>)
  - Küche (ca. 5,64 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 1 (ca. 13,72 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer 2 (ca. 8,90 m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 4,67 m<sup>2</sup>)
  - Gäste-WC (ca. 1,24 m<sup>2</sup>)
- 

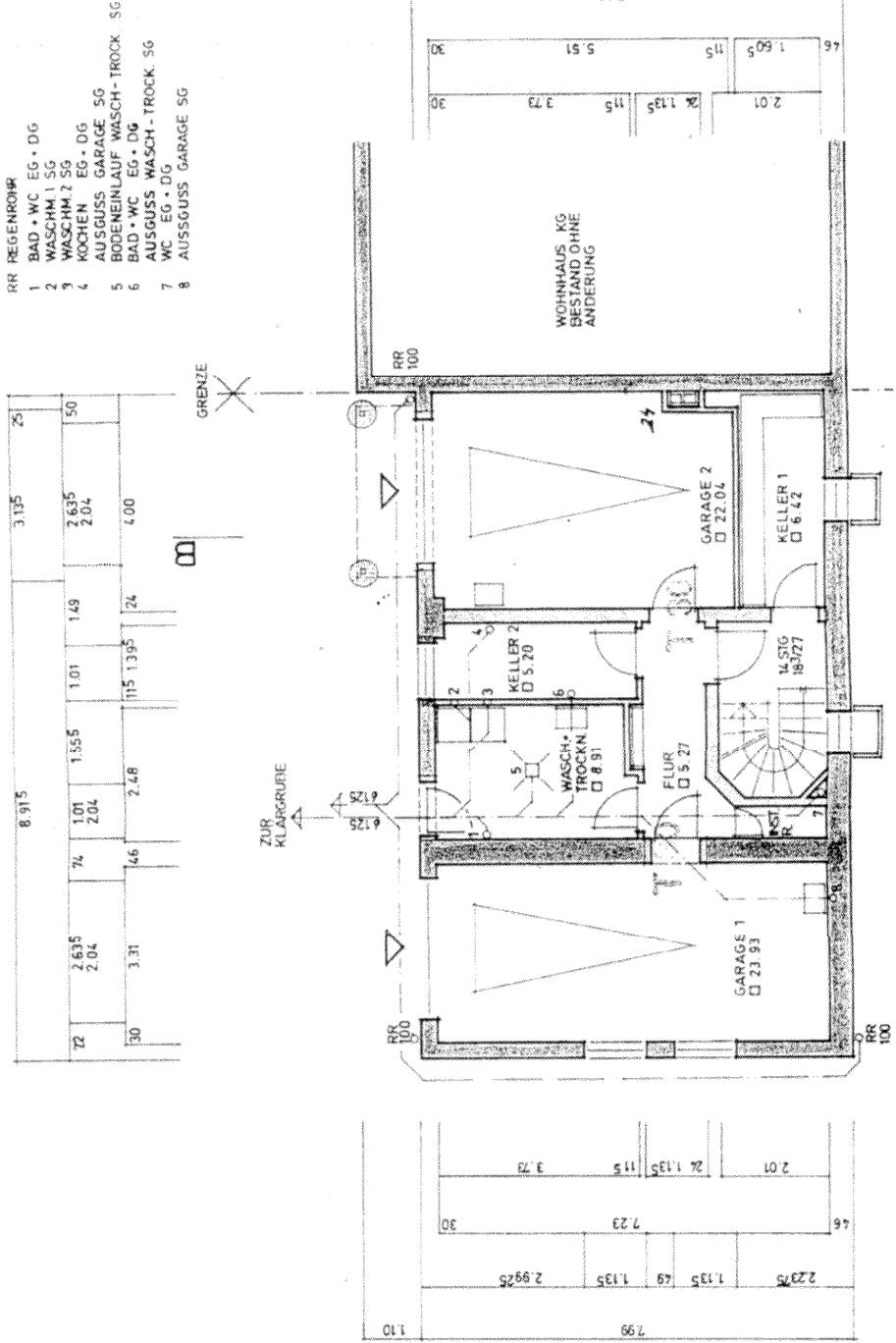
Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 72,31 m<sup>2</sup> abzgl. Putz ca. 70,14 m<sup>2</sup>

**Dach:**

Satteldach, eingedeckt mit Berliner Welle

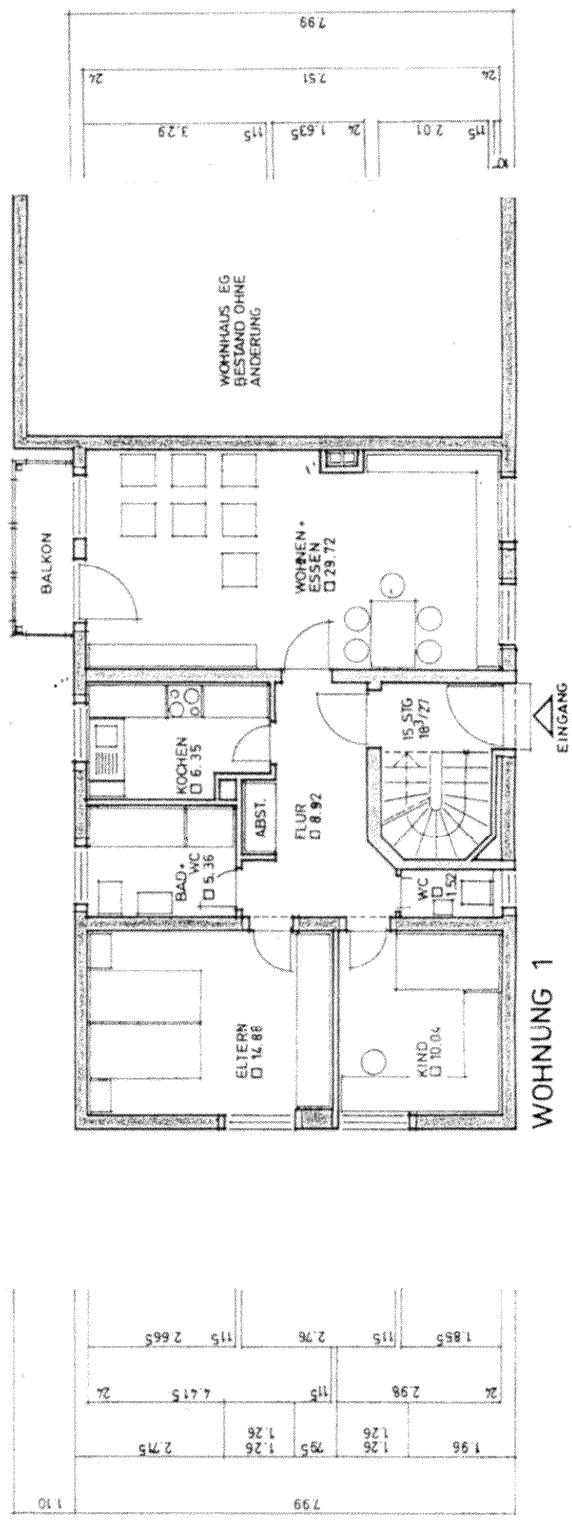
<b>Fenster:</b>	isolierverglaste Kunststofffenster	
<b>Heizung:</b>	Elektro-Nachtspeicherheizung (Alter der Öfen: Umbaujahr), zusätzlich Kaminanschluß; Warmwasser über Durchlauferhitzer	
<b>Kaltmieten:</b>	Wohnung Erdgeschoss:	440,00 €
	Wohnung Dachgeschoss:	410,00 €
<hr/>		
	Kaltmiete/Monat Waldhof 3	850,00 €
<b>Energieausweis:</b>	It. Verbrauchsausweis vom 10.07.2018 beträgt der Endenergieverbrauch 91,4 kWh/(m <sup>2</sup> a), Effizienzklasse C, Bj. 1987, Strom	

S O C K E L G E S C H O O L H A U S 3

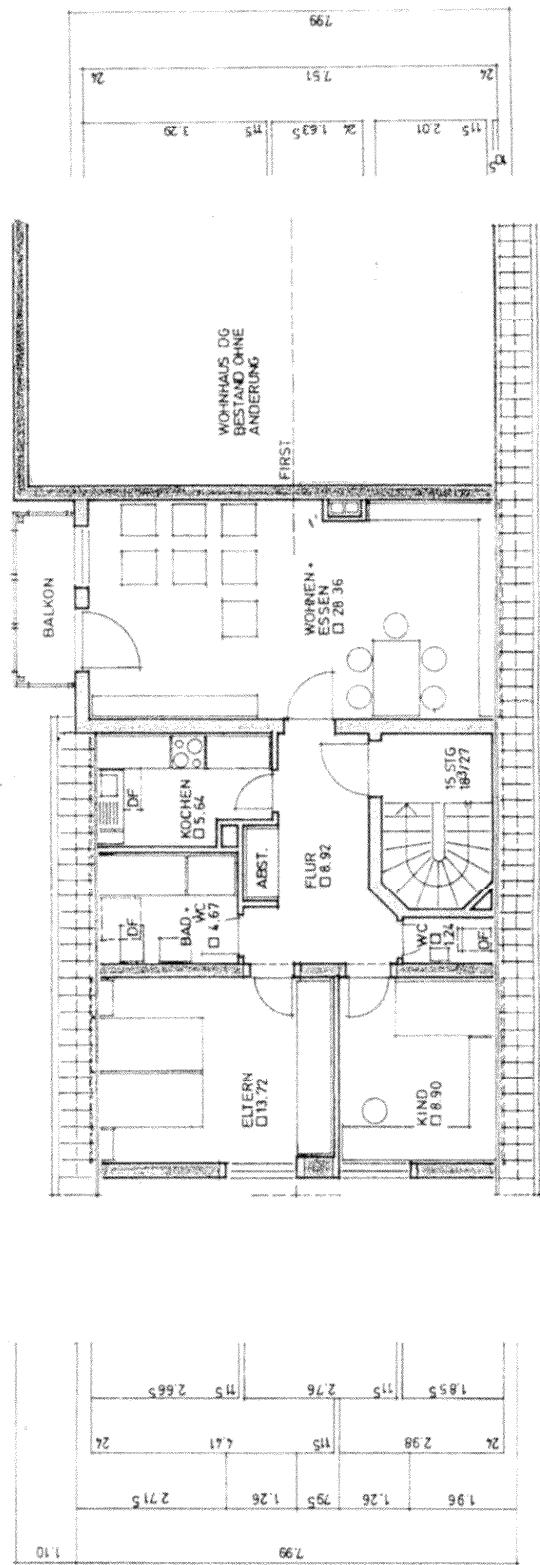
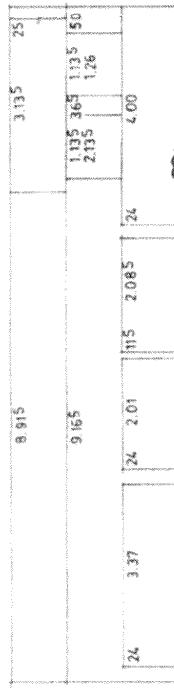


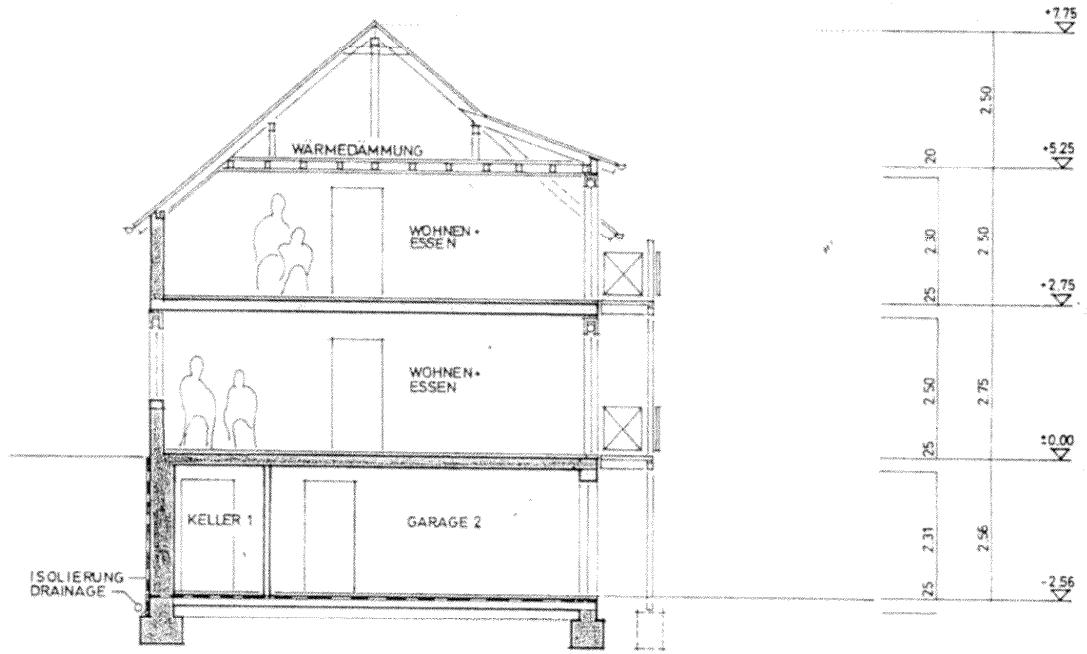
# E R D G E S C H O S S H A U S 3

		8.915						3.135		25	
		4.10	1.01	1.555	1.01	1.49	1.135	59	1.135	50	
		24	3.37	24	2.01	1.15	2.085	24	4.00		



D A C H G E S C H O S S H A U S 3





S C H N I T T A - B

H A U S 3

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

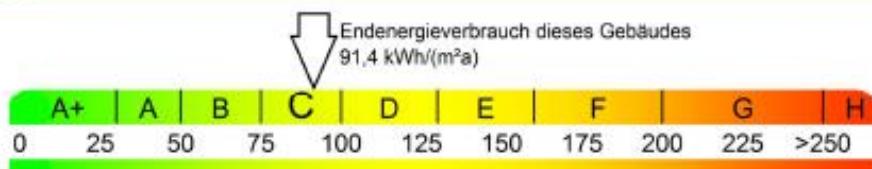
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2018-002022118  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



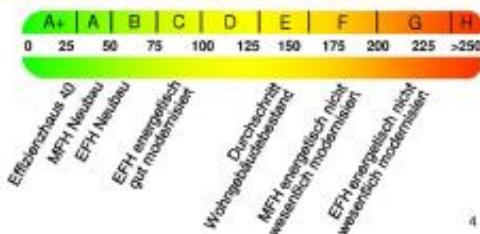
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

91,4 kWh/(m²a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.03.13	29.02.16	Strom-Mix	1,80	37385		37385	1,00
01.03.13	29.02.16	Warmwasser	1,80	10476	10476		1,00

### 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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) 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 änderndem Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

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

<b>Ambiente:</b>	<p>Der Besucher erreicht den sehr idyllisch gelegenen <i>Waldhof</i> über eine private asphaltierte Zufahrt. Auf einem separaten geschotterten Stellplatz können PKW geparkt werden.</p> <p>Die Wohnanlage präsentiert sich gepflegt und die 9 Wohnungen in unterschiedlicher Größe verfügen über eine funktionelle Aufteilung mit hellen einladenden Räumlichkeiten. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit herrlicher unverbaubarer Aussicht ins Grüne</p> <p>Das nach Süden abfallende Hausgrundstück ist im Bereich der Zufahrt sowie in dem der Hauseingänge terrassiert und das Areal ist mit Rasen begrünt.</p> <p>Nordwestlich und südlich grenzt ein großes, zum Anwesen gehörendes Naturareal an: Die mit eifeltypischen Bäumen, Büschen und Sträuchern sowie mit Wildwiese bewachsene Fläche bietet zahlreichen Insekten- und Vogelarten einen schützenswerten naturnahen Lebensraum .</p> <p>Neben der dauerhaften Vermietung ist die Immobilie aufgrund der wunderbaren Lage auch zur Eigennutzung, beispielsweise in Kombination mit der Vermietung von Ferienwohnungen, geeignet.</p>
<b>Lage:</b>	<p>Der <i>Waldhof</i> ist am Stadtrand von Gerolstein, in unmittelbarer Waldnähe, erbaut.</p> <p>Die Brunnenstadt 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. 15 Minuten.</p> <p>Die Immobilie ist an den öffentlichen Kanal sowie an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.</p>
<b>Frei:</b>	<p>Waldhof 1: Alle Wohnungen sind vermietet.</p> <p>Waldhof 2: Alle Wohnungen sind vermietet.</p> <p>Waldhof 3: Alle Wohnungen sind vermietet.</p>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,-- EURO
<b>Käufercourtage:</b>	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 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 Gewähr. Dariüber hinaus gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage [www.eifel-makler.de](http://www.eifel-makler.de) einsehen können.*

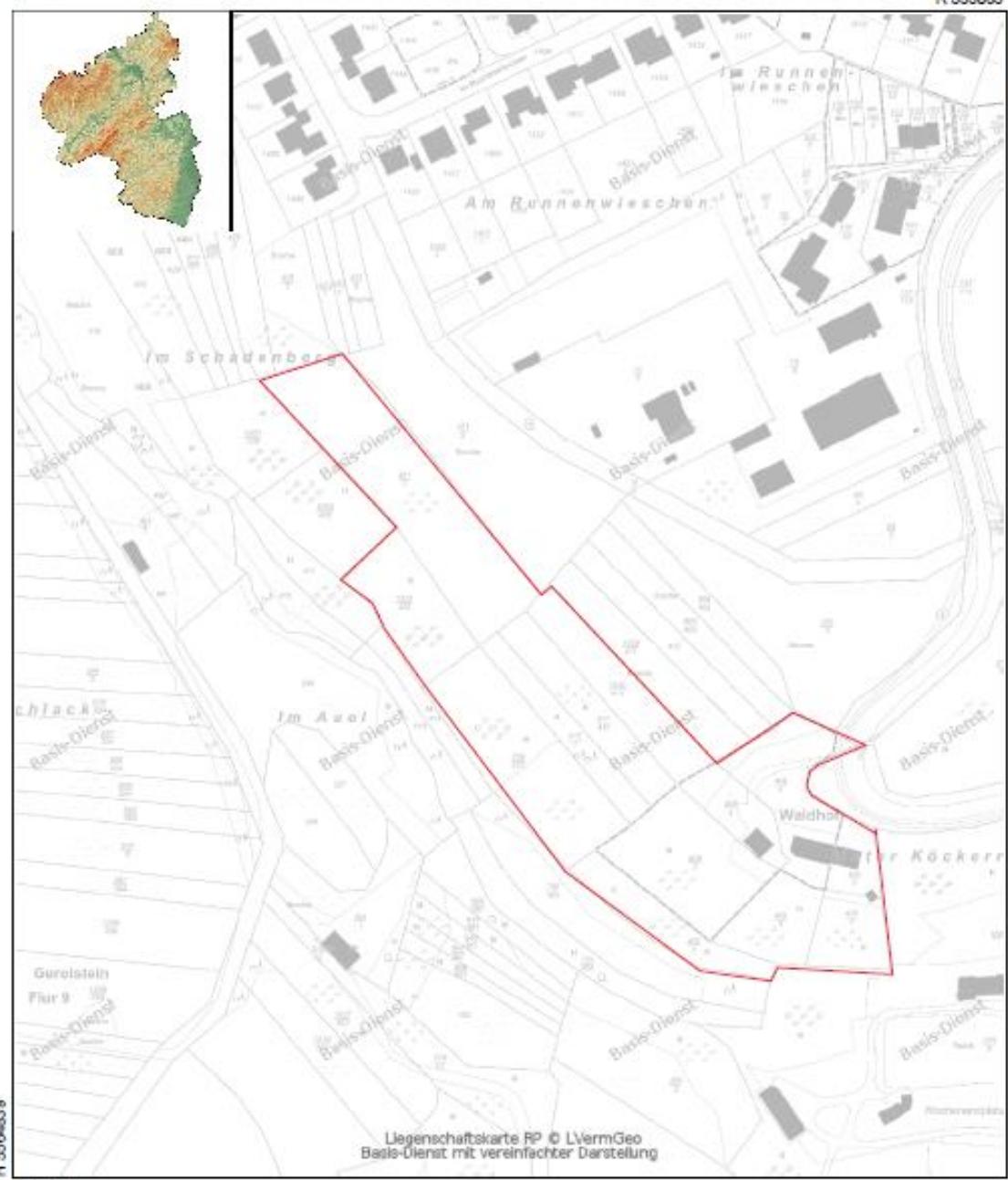
**Widerrufsbelehrung**

**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 (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



Datum: 12.7.2018

Maßstab: 1 : 2500

Notiz

