

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Münstereifel

### Einfamilienhaus in Eschweiler bei Bad Münstereifel



Objekt-Nr. **OM-307211**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **950.000 €**

Telefon: 0152 59587232

53902 Bad Münstereifel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	562,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in ihrem neuen zu Hause in der Nähe von Bad Münstereifel! Dieses hochwertige Einfamilienhaus mit Satteldach und sehr großem Dachüberstand, bietet Ihnen modernen Komfort und zeitlose Eleganz mit einer Wohnfläche von großzügigen 144 m<sup>2</sup>. Auf einem 562 m<sup>2</sup> großen Grundstück in leichter Hanglage ist dieses Haus perfekt für ihre Familie als Erstbezug geeignet. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie direkt in die wunderschöne Landhausküche, die mit viel Platz und hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist. Durch eine doppelflügelige Glastüre gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer, das mit seiner Aussicht und seiner Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf den malerischen Ort und die umliegende Hügellandschaft, sowie auf eine alte Kirche. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein geräumiges Arbeitszimmer, das flexibel als Büro Gästezimmer oder nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden kann. Das Erdgeschoss bietet zudem ein Gäste WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Der Boden im Wohnbereich des EG ist mit ansprechenden Steinfliesen in Holzoptik gestaltet, die Wärme und Behaglichkeit vermitteln. Über die elegante Holzterrasse, gelangen Sie in die erste Etage, wo drei weitere Zimmer und ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne auf sie warten. Hier finden Sie genügend Platz für die ganze Familie. Der Boden auf der ersten Etage ergänzt sich zu dem Boden im Erdgeschoss und besteht aus Parkett. Badezimmer und Gäste WC sind gefliest. Das Haus wird umweltfreundlich mit Erdgas beheizt und verfügt über Solarpaneele für Warmwasser, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch ihre Energiekosten senkt. Ein Energiesparnachweis der Klasse A 36,3 KW H liegt vor (M2A), sowie ein Zertifikat über die Luftdichtheit, den Blower door Test mit 0,6. Die Fenster sind zweifach verglast und mit elektrischen Rollläden versehen, die sich in das Design des Hauses einpassen. Die Übergröße der Garage bietet Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Garten dieses Anwesens bietet eine unbeschriebene Leinwand für ihre kreativen Ideen und individuellen Vorstellungen.

Die große Terrasse, welche direkt vom Wohnzimmer und vom Büro aus erreichbar ist, sowie der Anstellbalkon ums Eck bieten Ihnen die Möglichkeit, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Ausblick auf die umliegende Landschaft zu bewundern. Beide sind mit einem edlen Geländer versehen, das nicht nur Sicherheit, sondern auch zeitloses Design bietet.

Die Einfahrt vorne wird noch vom Käufer an die Straße angepasst werden müssen, sowie der Garten nach den eigenen Wünschen gestaltet. Alle sonstigen Arbeiten am Haus sind abgeschlossen.

Erleben Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen ausgewogenen Wohnkomfort und naturnahem Lebensstil in diesem einzigartigen Zuhause. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel begeistern!

## Ausstattung

- Raumheizung und Fußbodenheizung
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen
- Gasheizung und 3 Solarpaleele mit Warmwasserspeicher 300L
- Elektroleitungen für Photovoltaik vom Dach bis zum HWR verlegt
- Energieklasse A mit 26,2 kWh (m2a)
- Blower Doortest 0,6
- 2 Wasseranschlüsse für Garten und die Einfahrt
- Ansprechende Steinfliesen in Holzoptik im Wohnbereich des Erdgeschosses
- Gäste WC
- elegante Holzterrasse
- Parkett in der 1. Etage

- Badezimmer und Gäste WC sind gefliest
- umweltfreundlich mit Erdgas beheizt
- Solarpaneele für Warmwasser
- weiße Landhausküche mit hochwertigen Markengeräten
- Satteldach mit großem Dachüberstand von 1,10m
- 2-fach Verglasung, getönte Scheiben
- alle Fenster und Türen abschließbar (außer den beiden Sicherheitsausstiegen)
- automatische Rolllädenbedienung an jedem Fenster/Tür mit Uhr
- Satellitenschüssel für TV komplett verdrahtet für 4 Räume
- Anschluss für Router ist steckerfertig vorhanden für 4 Räume
- Grundstück in leichter Hanglage mit atemberaubendem Blick über die Hügellandschaft, den Ort und auf eine alte Kirche
- Große Terrasse 36qm mit Pflasterplatten 30x60cm Moonlightschwarz Betonglatt
- Anstellbalkon
- Garage mit Außentür 29qm
- inklusive wunderschöner Landhausküche mit viel Stauraum und hochwertigen Markengeräten

Die Einfahrt vorne wird noch vom Käufer an die Straße angepasst werden müssen, sowie der Garten nach den eigenen Wünschen gestaltet. Alle sonstigen Arbeiten am Haus sind abgeschlossen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Lage dieses Traumhaus ermöglicht es Ihnen, in Köln oder Bonn zu arbeiten und gleichzeitig die Ruhe und Natur, um Bad Münstereifel zu genießen. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, ein Schwimmbad und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der malerischen Umgebung. Die malerische Stadt Bad Münstereifel liegt nur fünf Autominuten entfernt, Euskirchen ist in 13 km und Mechernich in 8 km Entfernung zu erreichen. Meckenheim ist in 28 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Das Haus befindet sich überhalb von Bad Münstereifel und ist nicht hochwassergefährdet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

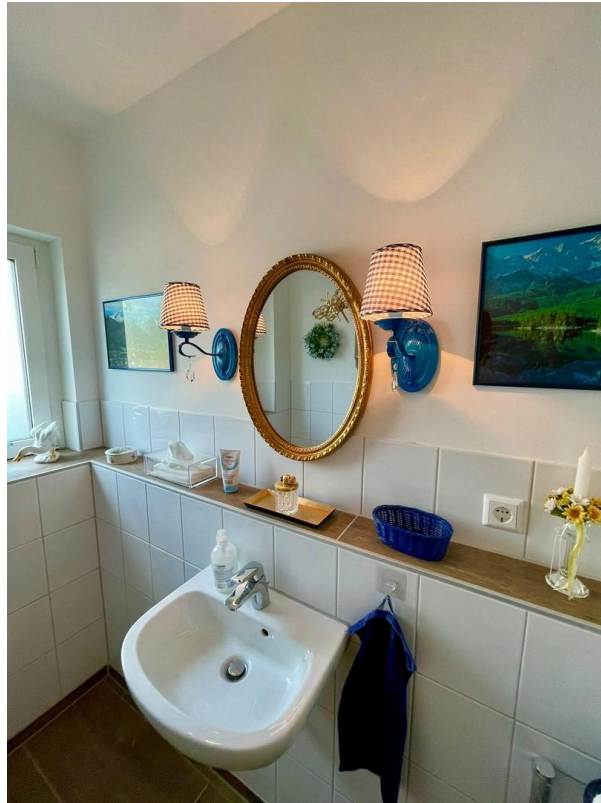


# Exposé - Galerie





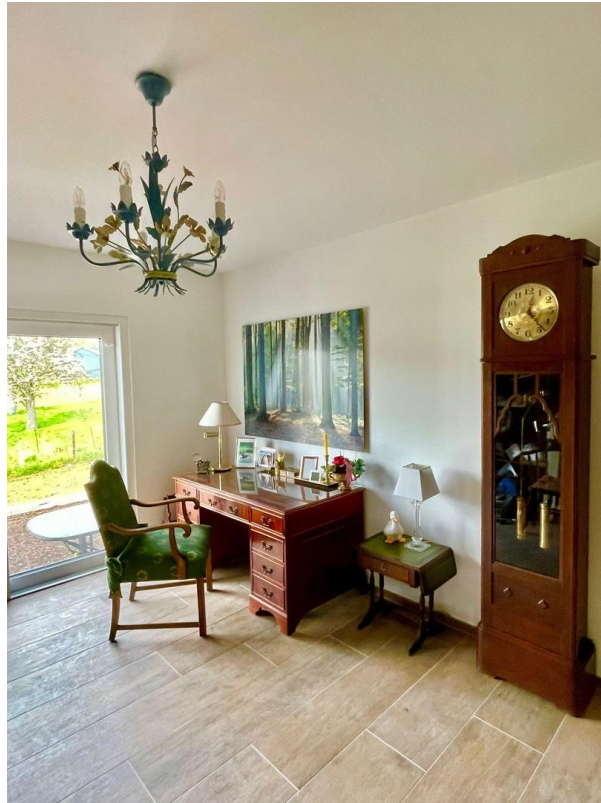
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



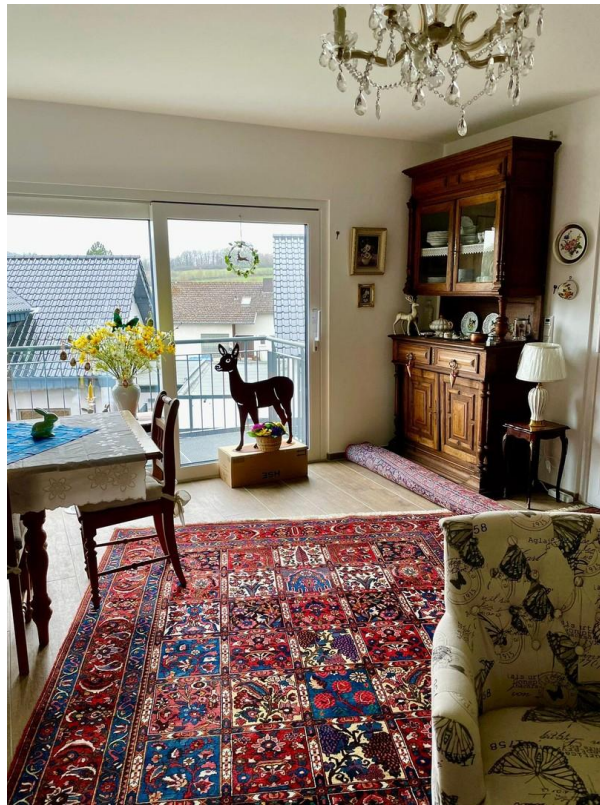
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

