

Exposé

Einfamilienhaus in Hellenthal

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Nähe Oleftalsperre



Objekt-Nr. **OM-308890**

Einfamilienhaus

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Müller

53940 Hellenthal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Raumaufteilung:

Der seitlich links angelegte überdachte Haupteingang führt zu einem großen Treppenhaus, von dem aus die beiden Wohnetagen und das Dachgeschoss erreicht werden.

In der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss befinden sich, von einer Diele in der Mitte ausgehend, rechts eine Wohnküche mit Vorratsraum, ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und ein Schlafzimmer. Die Wohnung hat ein Fensterbad mit Dusche und WC und zum Hang hin gerichtet zwei Mehrzweckräume, einer davon mit Badewanne. Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m².

In der ersten Etage mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² betreten Sie, vom Treppenhaus kommend, die zentrale Diele und weiter rechts den großen Wohnraum mit Blick nach Süden über Hellenthal. Dem Wohnraum angegliedert ist ein Balkon zur Westseite und eine Kochküche auf der gegenüberliegenden Seite mit einem Ausgang zur großen Terrasse mit Blick nach Süden. Hier schließt sich der große Garten an, der das Haus umgibt. Zur Gartenseite hin befinden sich in der Wohnung ein großes Schlafzimmer, ein kleineres Kinder- oder Gästezimmer und ein Fensterbad mit Dusche, WC und Badewanne.

Das gemeinsame Treppenhaus führt weiter ins Dachgeschoss; hier befinden sich, von der zentralen Diele ausgehend, zwei größere teilausgebaute Räume und zwei weitere Nutzräume. Das Dachgeschoss bietet damit eine beträchtliche Raumreserve.

Neben dem Haus befinden sich zwei Garagen mit Einstellplätzen und jeweils einem kleineren Lagerraum im hinteren Bereich der Garage.

Bauweise:

Das Haus wurde 1972 als Massivhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einer Neigung von ca. 30 Grad auf einem 600m² großen Grundstück gebaut mit einer Geschossfläche von jeweils ca. 120 m², zuzüglich Garagen.

Das Mauerwerk besteht aus Bimsstein, der neben der notwendigen Festigkeit eine relativ gute Wärmedämmung bietet. Das Dach eine Eindeckung mit soliden Betonsteinen und ist teilweise gedämmt.

Die Fenster sind überwiegend isolierverglaste Holzfenster mit Rolladen.

Geheizt wird mit Nachtspeicherheizungen mit eigenen Stromzählern in jeder Wohnung.

Ausstattung

Bauweise:

Das Haus wurde 1972 als Massivhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einer Neigung von ca. 30 Grad auf einem 600m² großen Grundstück gebaut mit einer Geschossfläche von jeweils ca. 120 m², zuzüglich Garagen.

Das Mauerwerk besteht aus Bimsstein, der neben der notwendigen Festigkeit eine relativ gute Wärmedämmung bietet. Das Dach eine Eindeckung mit soliden Betonsteinen und ist teilweise gedämmt.

Die Fenster sind überwiegend isolierverglaste Holzfenster mit Rolladen.

Geheizt wird mit Nachtspeicherheizungen mit eigenen Stromzählern in jeder Wohnung.

Energieeffizienzklasse:

Das Haus befindet sich zur Zeit in der Energieeffizienzklasse F, ausgestellt durch einen Bedarfsausweis im Jahr 2023.

Nutzungsmöglichkeiten:

Das freistehende ruhig gelegene Wohnhaus bietet viele Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Alleinnutzung für die Familie oder teilweise Vermietung, etwa der Einliegerwohnung im Erdgeschoss oder die Vermietung zwei getrennter Wohnungen mit jeweils eigenen Terrassen und Garagen.

Eine Nutzung als Ferienhaus bzw. für Ferienwohnungen ist ebenso möglich.

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Baupläne geschätzt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurden außen liegende Terrassen nicht berücksichtigt, ebenso nicht die Räume im Dachgeschoss.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage:

Hellenthal liegt im Süden NRWs im Nationalpark Eifel. Die beeindruckende Natur mit Wiesen und Wäldern, Bergen und Tälern bietet viele Freizeitmöglichkeiten; eine gute Übersicht dazu findet sich auf der Homepage der Gemeinde Hellenthal.

Das großzügige Wohnhaus befindet sich unweit der Oleftalsperre in einer ruhigen Straße in einer sanften Hanglage mit Blick über Hellenthal nach Süden und auf Wiesen und Weiden im Norden. Zu Fuß erreichen Sie in 20 bis 30 Minuten das Zentrum Hellenthals, das Wildgehege und die Oleftalsperre, ebenso Haltestellen des Nahverkehrs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Südost



Ansicht Nordwest

Exposé - Galerie



Diele Erdgeschoss



Wohnküche Erdgeschoss



Wohnküche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnküche Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss

Exposé - Galerie

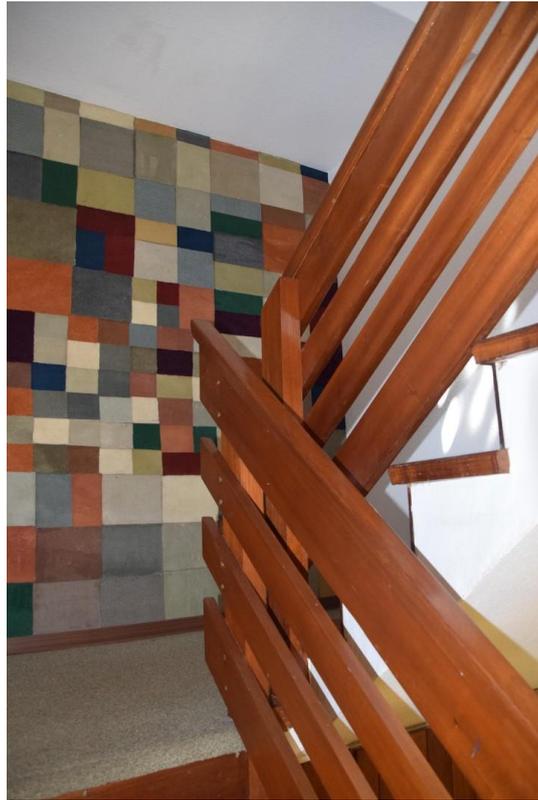


Bad 2 Erdgeschoss



Treppe zur 1. Etage

Exposé - Galerie



Treppe zur 1. Etage



Treppe zur 1. Etage

Exposé - Galerie



Diele 1. Etage



Bad 1. Etage

Exposé - Galerie

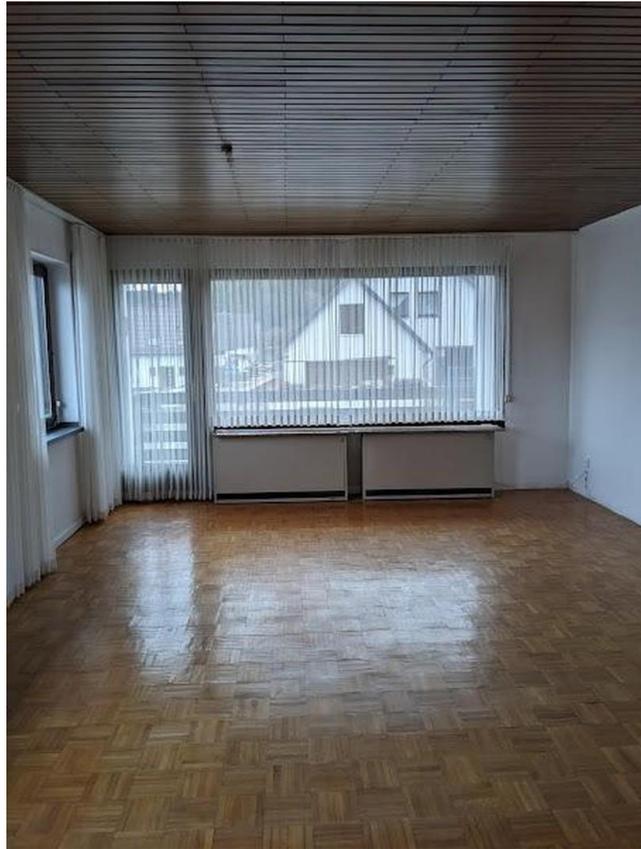


Bad 1. Etage



Bad 1. Etage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Etage



Wohnzimmer 1. Etage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Etage



Küche 1. Etage



Balkon 1. Etage

Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss



Blick ins Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Raum 1 Dachgeschoss



Raum 2 Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Blick aus dem Dachfenster



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Norden

Exposé - Galerie



Blick Richtung Südosten



Terrasse Erdgeschosswohnung

Exposé - Galerie

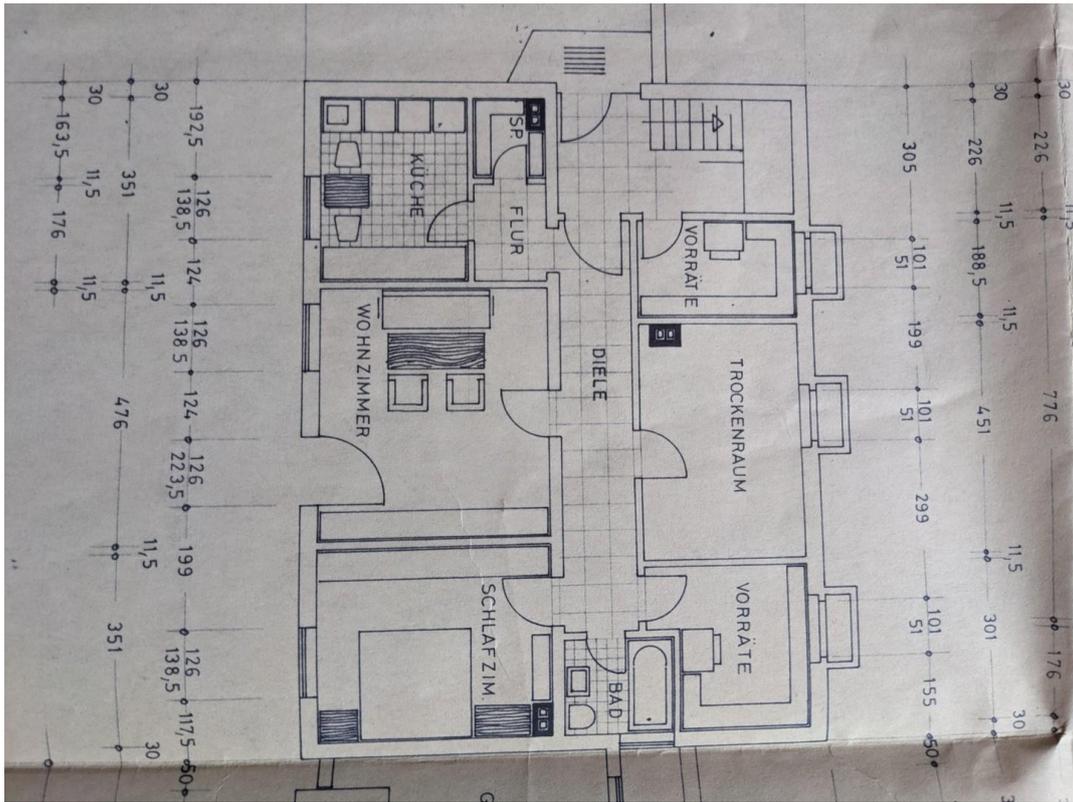


Blick nach Norden

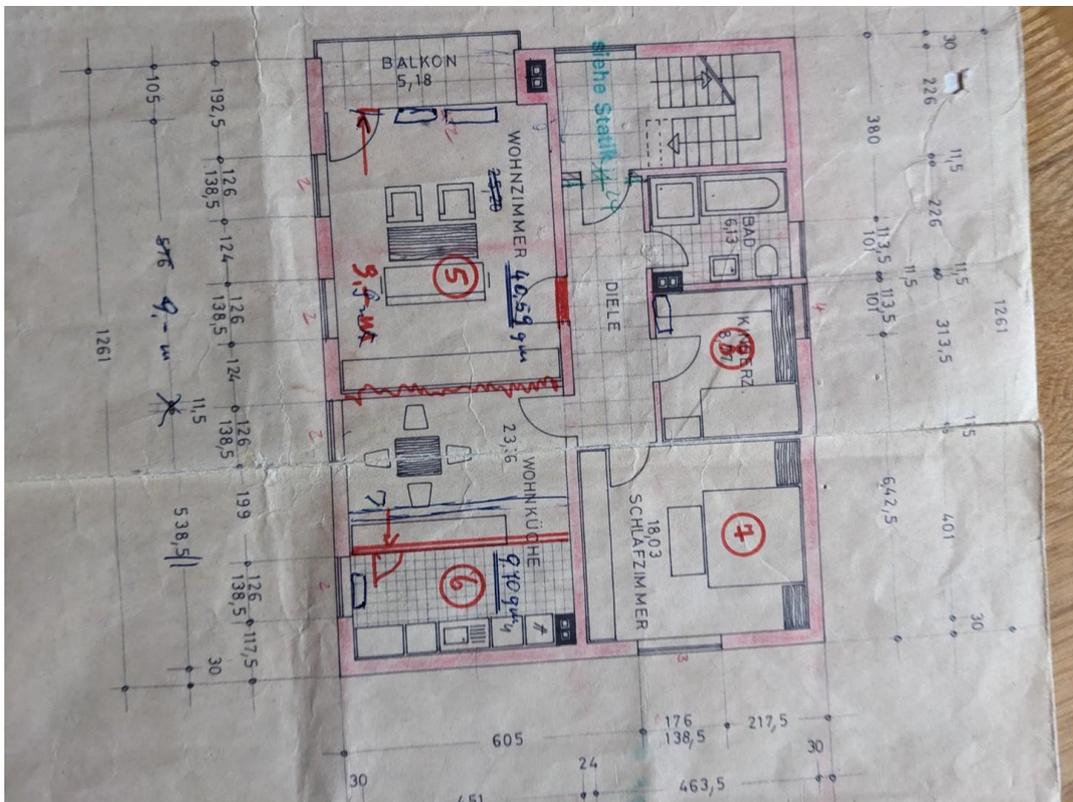


Blick nach Süden

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Etage