

Exposé

Einfamilienhaus in Nettersheim

Freistehendes Massives Einfamilienhaus (A+) auf großem Grundstück in Nettersheim Engelnau



Objekt-Nr. OM-313336

Einfamilienhaus

Verkauf: **705.000 €**

Ansprechpartner:
Mona Budde

53947 Nettersheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	8.189,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich als letztes Haus der Straßenseite mit direktem Zugang zur wunderschönen Eifeler Natur, sie hat ein 8189qm großes Grundstück und bietet noch ca. 1250qm weiteres freies Bauland.

Dieses hochwertig gebaute Massivhaus wurde als Ernergieeffizienzhaus nach KfW 55 Vorgaben gebaut und erreicht somit die Energieeffizienzklasse A+. Das Haus wird über Geothermie (Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung) geheizt. Zusätzlich ist eine PV-Anlage inklusive Speicher verbaut. Es gibt eine zentrale Lüftungsanlage mit gekoppelter Wärmerückgewinnung.

Das Haus wurde von MassivhausMittelrhein schlüsselfertig und aus einer Hand im Jahr 2023 fertig gestellt. Die gesamte Bauphase wurde vom TÜV begleitet, dokumentiert und abgenommen. Dementsprechend liegen auf Heizung, Mauerwerk etc. noch die Herstellergarantien. Das Haus wurde mittels 42,5cm dicken Steinen gemauert. Heutzutage wird diese Qualität an Steinen kaum mehr verbaut!

Die Immobilie hat ca. 160qm Wohnfläche plus 40qm Nutzfläche inkl. einer angebauten 6x6m massiven Garage mit rückwärtiger Tür & Fenster zum Garten hin und breitem elektrischen Rolltor. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über 2 Vollgeschosse plus Dachboden mit Stehhöhe im First. Das Haus hat eine massive Bodenplatte.

Im EG befindet sich neben Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC mit eigener Dusche ein weiteres Büro/Gästezimmer. Der Bereich unter der Treppe kann als Abstellraum genutzt werden. Die Haustür ist auf dem modernsten Stand der Technik und mit Fingerabdruck oder PIN zu bedienen.

Ein Highlight im EG ist die großzügige Küche, direkt angeschlossen an den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Beides erstreckt sich entlang von bodentiefen Fensterfronten und einer 3m Hebeschiebetür entlang der 5x10m großzügigen Terrasse und bietet einen herrlichen Blick über das Gartenland.

Im OG befindet sich das Masterbad mit großer Badewanne und einer besonders komfortablen 1,20x1,20m Regendusche. Angrenzend hierzu liegt das Ankleidezimmer und ein Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, mit direktem Blick in die weite Landschaft.

Des weiteren befindet sich im OG ein 40qm großes Bürozimmer, welches so konzipiert ist, dass man es bei Bedarf in 2 Zimmer aufteilen könnte.

Ausstattung

Den Dachboden erreicht man über eine große Ausklapptreppe im Flur des OG. Hier kann man einiges an Lagerfläche nutzen und auch durchaus sperrige Gegenstände unterbringen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Alle Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Die einzige Ausnahme ist der Rettungsweg im Obergeschoss, diese einzelne Rolllade ist nur händisch zu bedienen, um den Bedingungen des Brandschutzes genüge zu tun.

Sowohl die elektrischen Rollläden als auch die Lampen können Smart gesteuert werden. Hierbei kommen die SmartHome Protokolle Zigbee/Philipps Hue und für die Rollläden „Homeatic IP“ zum Einsatz. Beide Elemente können über Google Home oder bspw. Apple Home einfach vom Smartphone oder per Sprache gesteuert werden. Dennoch sind alle Lampen und Rollläden auch konventionell via (Licht) Schalter bedienbar. Zusätzlich wurden in allen wichtigen Arbeits, Schlaf- und Wohnräumen Netzwerkkabel verlegt, welche über einen Switch im Technikraum verbunden sind. Auch für heutige Verhältnisse ist die Elektroinstallation sehr großzügig, viele Lichtschalter und Steckdosen wurden verbaut und natürlich ist alles auf dem neusten Stand der Technik.

Das Außengelände ist für die finale Gestaltung vorbereitet. Der Boden ist begradigt, aufgeschüttet und verdichtet. Nach eigenem Geschmack kann der letzte Anstrich der Garage und die Gestaltung der Einfahrten erfolgen. Sie können sich mit sehr wenig Aufwand nach Ihrem Geschmack verwirklichen. Die Kosten für die Fertigstellung wurden im Kaufpreis berücksichtigt. Zusätzlich wurde zur Hauseingangsseite auch ein 7x7m Doppel Carport beantragt und genehmigt.

Eine 7500m³ große Zisterne dient zur Regenwasserspeicherung. Diese ist an die Regenrinnen des Hauses und der Garage angeschlossen. Leerrohre zur Stromversorgung und Wasserentnahme sind vorbereitet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das weitere noch unerschlossene Bauland (gemäß Flächennutzungsplan) könnte auch optional abgetrennt und als Baugrundstück weiter vermarktet werden.

Viel Platz, viele Möglichkeiten. Diese Immobilie wartet auf Ihre neuen Eigentümer & deren Ideen und Selbstverwirklichung.

Lage

Die Nachbarschaft ist sehr ruhig und ausgesprochen herzlich, hier lässt es sich entspannt und ungestört leben.

Das Grundstück bietet unglaublich viele Möglichkeiten zur Gestaltung, sei es in Bezug auf Tierhaltung, den Anbau von Obst & Gemüse oder der Anlage einer paradiesischen Gartenlandschaft mit Schwimmteich & diversen Sitznischen.

Tierhaltung ist hier absolut kein Problem.

In der Nachbarschaft rundherum befinden sich u.a. Hunde, Katzen, Pferde, Rinder und Schafe.

Aktuell sind ca 4500qm vom Grundstück 1,60m hoch mit hochwertigem Wildzaun eingezäunt. Es gibt 2 Gartentore u.a. mit direktem Zugang zur Straße.

Versetzt neben dem Haus befindet sich ein weiteres 9x9m Schotterfundament mit Platz für Stall/Gartenhaus/Fasssauna o.ä.

Die unverbaubare Straßenendlage bietet eine angenehme Privatsphäre, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen, die weite Wald- & Wiesenlandschaft liegt direkt vor der Haustür. Hier kann man wunderschön wandern, Fahrrad fahren, oder auch ausreiten.

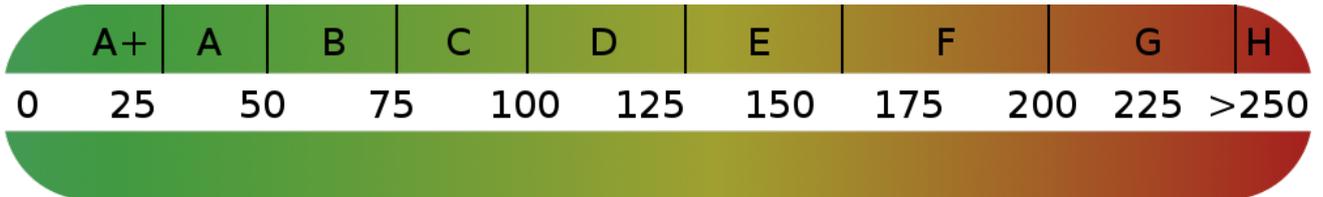
Durch die gute Anbindung an die A1 ist der Ortsteil Engalgau aus dem Köln/Bonner Raum besonders günstig und schnell zu erreichen. In die andere Richtung gelangt man schnell in die vielen idyllischen Ecken der Eifel und die belgische Grenzregion. Den Bahnhof Nettersheim kann man in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

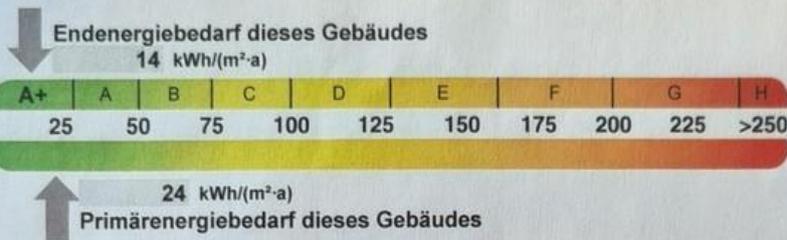
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004631752

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,57 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 24 kWh/(m²·a) Anforderungswert 54 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,24 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

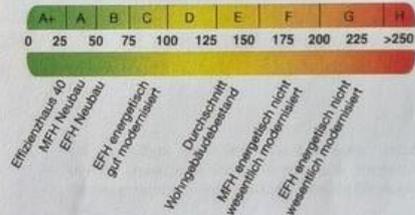
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	50 %	100 %
	%	%
Summe:	50 %	100 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus