

# Exposé

## Haus in Zülpich

**Luxus-Ferienhaus am Seareal in Zentrumsnähe auf Zeit mieten | Klimaanlage, Sauna, 5G WLAN, möbliert**



Objekt-Nr. OM-314789

**Haus**

Vermietung: **110 € pro Tag**

53909 Zülpich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2007	Stellplätze	2
Etagen	2	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	2,50	Mietdauer min.	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.11.2024
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	110 € pro Tag	Raucher	Nein
Zustand	Neuwertig	Geschlecht	Keine Einschr.
Etage	1. OG	Max. Personen	6
Garagen	1	Haustiere	Nach Vereinbarung
Carports	1		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*\*\* PAUSCHALMIETE

LUXUS-FERIENHAUS IN INNENSTADT- UND SEENÄHE MIT KOMFORTABLER WOHN-VOLLAUSSTATTUNG FÜR 4 PERSONEN (MAX. 6 PERS.) | BARRIEREFREI | MÖBLIERT, KLIMAANLAGE, SAUNA, 5G WLAN, GARTEN, TERRASSEN, GARAGE UVM. | ZÜLPICH: RAUM KÖLN, BONN, AACHEN, VULKAN-EIFEL

DAUERMIETOPTION

:: Auch eine unbefristete Anmietung ist möglich!

:: Detaillierte Kaltmiet-Konditionen erfahren Sie auf Anfrage!

o o o o o

Ein erholsames First Class Wohlfühl-Domizil und Homeoffice zugleich:

Dieses außergewöhnliche und vollklimatisierte "Galeriehaus" in zentraler Ruhelage und Nähe zur Innenstadt vereint modernes Business-Wohnen, effizientes Arbeiten und Entspannung in einer besonders attraktiven Umgebung.

Die optimale Lage für das Einzugsgebiet Köln | Bonn | Aachen | Vulkaneifel, die luxuriöse Wohn-Vollausstattung und die energetisch ökologische Bauweise des freistehenden Einfamilienhauses mit Südgarten und -terrassen repräsentieren den idealen Wirkungs- und Rückzugsort für anspruchsvolle Mieter.

MIETPREISVORTEILE

:: Ab einer Mietdauer >3 Monate werden die Pauschalmietkonditionen attraktiv reduziert.

:: Eine 5G WLAN Internetverbindung (unbegrenzt Datenvolumen) inklusive.

:: Die All-inclusive-Miete / Warmmiete enthält alle Nebenkosten.

BESICHTIGUNG

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder bei Fragen kontaktieren Sie uns bitte einfach über das Kontaktformular.

## Ausstattung

ZUHAUSE AUF ZEIT - ODER AUCH DAUERHAFT

Dieses Wohnföhlhaus besticht durch seine luxuriöse sowie komfortable Wohn-Vollausstattung, die vom Kaffeeautomaten und dem Espresso-Löffel bis hin zur Designer-Couch und der Sauna keine Wünsche offen lässt:

:: Vollklimatisierung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

:: 5G High-Speed Internet für reibungsloses Arbeiten und Surfen

:: Sauna (mit gesundheitsförderlicher Infrarottechnik)

:: Moderne Fußbodenheizung im gesamten Haus (Gastherme)

:: Vollständige Koch- und Elektrogeräteausstattung (SAT-TV, HiFi-Anlage, Radios, Kaffeeautomat, Herd, Grill, Microwelle, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Trockner, Küchengeräte, Reinigungsgeräte, Bügeleisen/-brett etc.)

:: Wohn-Vollausstattung (hochwertige Möblierung, frische Bettwäsche u. Handtücher, Geschirr, etc.)

:: Energieeffiziente und hochwertige Bauweise (Baufertigstellung in 2007)

:: Ökologisch hochwertige Materialien und atmungsaktive Anstrichfarben

:: Etagenlifter für barrierefreien Zugang zum OG

## R Ä U M L I C H K E I T E N

Die großzügige Raumaufteilung auf rund 128m<sup>2</sup> Wohngrundfläche (nach DIN 277) bietet Platz zum Leben, Arbeiten und zum wohlverdienten Entspannen:

:: Offenes, lichtdurchflutetes Galerie-Büro im OG

:: Wohnzimmer mit angrenzendem Wohnstudio (Sport-/Office-/Gästeschlafbereich)

:: Offener Küchen-/Essbereich integriert im Galerie-Wohnraum

:: 1 x Hauptschlafzimmer + 1 x Gäste-Schlafbereich (insgesamt 4 Personen)

:: Maximal +2 Couch-/Luftbett-Gäste

:: Tageslicht-Badezimmer im OG

:: Tageslicht-Gäste-WC im EG

:: Modern gesellige, offene Küche mit angrenzendem Essbereich

:: Vorrats- und Hauswirtschaftsraum mit Regalsystem, Waschmaschine und Trockner

:: Großräumige Einbauschränke und raumoptimierte Ordnungssysteme im gesamten Haus

## A U S S E N B E R E I C H E

Die umfangreichen Außenbereiche der ländlich attraktiven Komfortresidenz mit 5G Internet (VDSL) laden zum Verweilen und Genießen ein:

:: Großzügige, teils glasüberdachte Sonnenterrassen mit direktem Hauszugang

:: Attraktives, ebenerdiges Gartenareal direkt angrenzend an die Holz-Terrassenbereiche

:: Groß-Garage mit separatem Gartenzugang

:: 2 zusätzliche PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück

:: Separate breite Zufahrt zum Gartenareal über eine doppelflügelige Toranlage

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

### B E S O N D E R H E I T E N

Das 5G WLAN Galerie-Haus eignet sich hervorragend als:

:: Homeoffice mit inspirierender Arbeitsatmosphäre

:: Braincenter für kreative Denkprozesse

:: Nature Conference-Center für Meetings im großzügigen Gartenareal

:: Wohn- und Wohlfühlomizil für höchste Ansprüche

Wichtige Mietgrundlagen:

:: 5G High-Speed Internet (VDSL) mit unbegrenztem Datenvolumen inklusive

:: Die Gartengrundpflege erfolgt vermietetseitig

:: Die alltägliche Objektpflege während der Anmietung erfolgt mieterseitig

:: Die Mindestmietdauer beträgt 2 Monate

- :: Mietzahlungen erfolgen jeweils im Voraus
- :: Längere Anmietzeiten (> 3 Monate) ermöglichen attraktive Mietnachlässe
- :: In allen Räumlichkeiten des Hauses ist das Rauchen nicht gestattet
- :: Strom-, Gas- und Wasserverbrauch sind hinreichend aber begrenzt im Mietpreis enthalten
- :: Eine gewerbliche Nutzung z.B. zur Unterbringung von Mitarbeitern und Gästen ist möglich
- :: Eine gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr (öffentlich) ist nicht gestattet
- :: Die Endreinigung wird von einer ext. Fa. separat nach Aufwand berechnet

Die Kombination aus moderner Ausstattung, ökologischer Bauweise und exklusiver Lage macht dieses Galerie-Einfamilienhaus in Seenähe zu einem einzigartigen Mietobjekt für all diejenigen, die Wert auf Qualität, Komfort und Wohlbefinden legen.

Erleben Sie selbst, wie diese außergewöhnliche Liegenschaft Arbeit und Freizeit, Natur und Komfort perfekt miteinander verbindet. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Objektbesichtigung und weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtliche Hinweise:

Angebot v. Privat! Alle m<sup>2</sup>-Angaben basieren auf der Wohngrundflächenberechnung gem. DIN 277. Entfernungsangaben basieren - sofern nicht anders angeführt - auf Pkw-Fahrminuten. Der Energieausweis liegt vor und wird auf Verlangen sowie bei Besichtigung vorgewiesen. Die Vermietung erfolgt seitens der Eigentümer-ErbG B. Lingscheidt & A. Hensen privat. Der Mietvertrag ist zugleich Kostenbeleg · Kontakt: Kontaktformular o. Galeriehaus@interlekt.de o. per Fax 00492251780804. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum u. Änderungen bleiben vorbehalten.

WICHTIGE SUCH-/SCHLAGWORTE:

Ferienhaus | Mieten auf Zeit | Kurzzeitmiete | Boardinghouse | Luxus-Ferienhaus | Alles inklusive Miete | All-inclusive-Miete | Luxus-Ferienhaus Zülpich | Seereal | Temporäres Wohnen | Exklusive Ausstattung | Urlaubsdomizil | Wohnen am See | Seenähe | Innenstadtnähe | Zentrumsnähe | Autobahnähe | Bahnhof vor Ort | Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe | Zeitmiete | Business-Home | Home Office

## Lage

ZENTRALE LAGE IM RAUM KÖLN | BONN | AACHEN | VULKAN-EIFEL

Das charmante Galerie-Haus befindet sich in einem attraktiven Neubaugebiet, nur ca. 5 Minuten vom Freizeit- & Badesee mit seinem beliebten Sandstrand und der vielseitigen Seegastronomie oder auch vom Stadtzentrum der Römerstadt Zülpich entfernt. Die verkehrstechnisch und infrastrukturell vorzügliche Lage der Immobilie versprechen hohen Komfort:

- :: Freizeit-/Badesee, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Handel, Tankstellen ca. 5 Minuten
- :: Medizinische Versorgung d. Ärzte, Krankenhaus, Therapiepraxen ebenfalls ca. 5 Minuten
- :: Autobahnzufahrt A1 (Richtung Köln/Trier A61 NL/Hockenheim) ebenfalls ca. 5 Minuten
- :: Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Umfeld (Golf, Tennis, Wasser-/Seegelsport, Reiten ...)

O B J E K T L A G E

Die Zentren der großen und kleinen Nachbarstädte sind schnell und komfortabel erreichbar:

- :: Köln (ca. 40 Min.)
- :: Bonn (ca. 40 Min.)
- :: Aachen (ca. 50 Min.)
- :: Düsseldorf (ca. 60 Min.)

:: Düren (ca. 20 Min.)

:: Brühl (ca. 25 Min.)

:: Euskirchen (ca. 10 Min.)

:: Erftstadt (ca. 15 Min.)

A N G R E N Z E N D :

:: Venlo NLD (ca. 75 Min.)

:: Luxemburg LUX (ca. 120 Min.)

:: Brüssel BEL (ca. 145 Min.)

B A H N H O F

Fußläufig zum Objekt (ca. 600m) liegt zudem der Bahnhof vor Ort, der als bequemer Ausgangspunkt für Nah- und Fernreisen dient.

A I R P O R T S

Köln/Bonn 38 Minuten

Düsseldorf 60 Minuten

Dortmund 110 Minuten

Frankfurt am Main 120 Minuten

Brüssel 130 Minuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Arbeiten u. Wohnen in Seenähe

# Exposé - Galerie



Gartenstudio m. SonnenTerrasse



Wohnen u. Arbeiten in Seenähe

# Exposé - Galerie



Freistehendes EFH Neubaugebiet



Ferienhaus auf Zeit m. Garage

# Exposé - Galerie



Auszeit: Lago Beach am Seeufer



Ferienhaus Frühstück-Terrasse

# Exposé - Galerie



5G WLAN Ferienhaus in Seenähe



Luxus-Ferienhaus Gartenareal

# Exposé - Galerie



Abendstimmung im Gartenareal



Miethaus GlasPavillon-Terrasse

# Exposé - Galerie



Ambiente der Wohnraumgalerie



Ferienhaus auf Zeit: Galerie

# Exposé - Galerie



5G Ferienhaus Galerieambiente



WLAN Ferienhaus Galerie-Office

# Exposé - Galerie



Blick vom Galerie-Office



Wohnstudio Sauna-/Gästebereich

# Exposé - Galerie



5G WLAN Ferienhaus auf Zeit



Designer-Couch u. Relaxedessel

# Exposé - Galerie



Ferienhaus: Küchen-/Essbereich



Ferienhaus mit Komfortküche

# Exposé - Galerie



Großzügiger u. heller Wohnraum



Einrichtung zum Wohlfühlen

# Exposé - Galerie



Küche u. Flurblick zum Eingang



Ferienhaus-Sauna Kurzzeitmiete

# Exposé - Galerie



Homeoffice - Ferienhaus Seenah



FeWo: Schlafzimmer Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Badezimmer Großdursche im OG

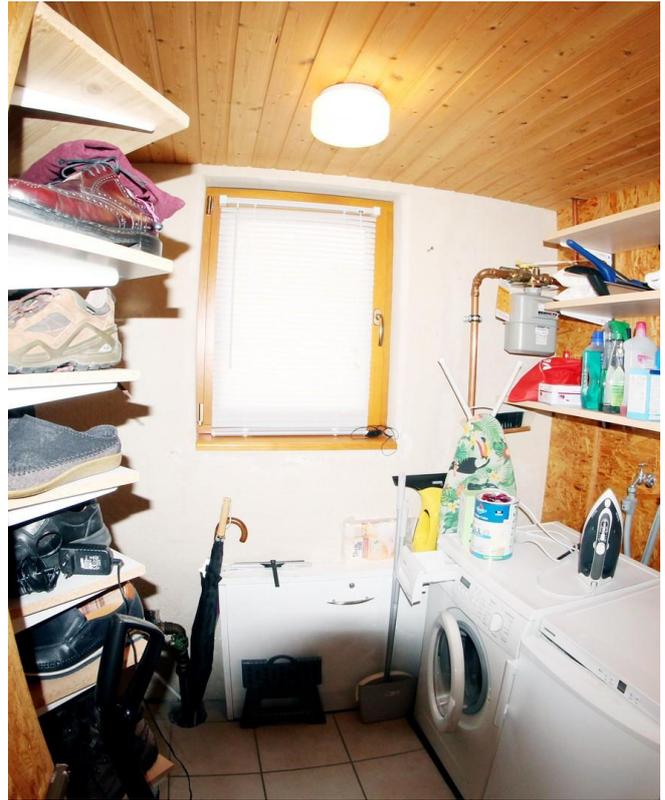


Baddetails OG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC im Erdgeschoss



Vorrats- & Hauswirtschaftsraum



Panoramablick Gartenareal NRW

# Exposé - Galerie



Inspirationsareal "Garten"



See-Zeit Sport | Entspannung

# Exposé - Galerie



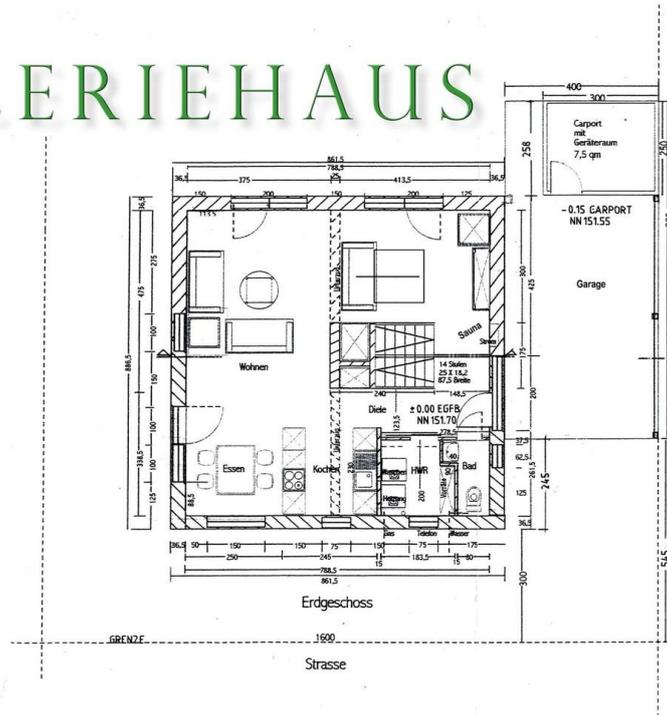
Abendstimmung am Badesee



Seeufer Lago Beach Gastronomie

# Exposé - Grundrisse

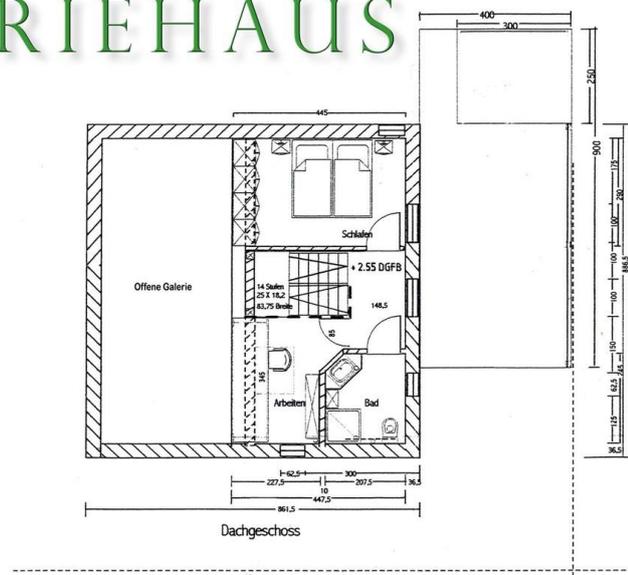
## GALERIEHAUS



EG  
EG

5G WLAN FERIENHAUS GRUNDRISS 1

## GALERIEHAUS

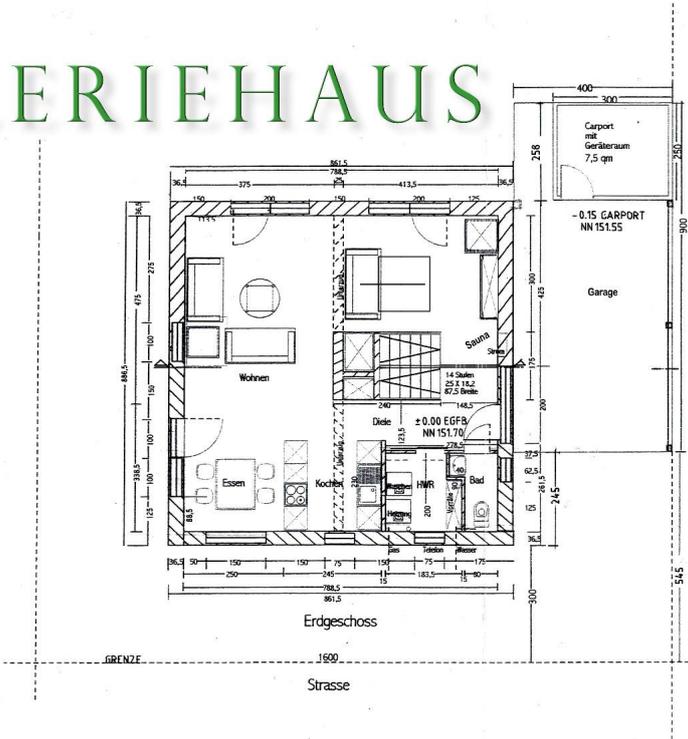


OG  
OG

5G WLAN FERIENHAUS GRUNDRISS 2

# Exposé - Grundrisse

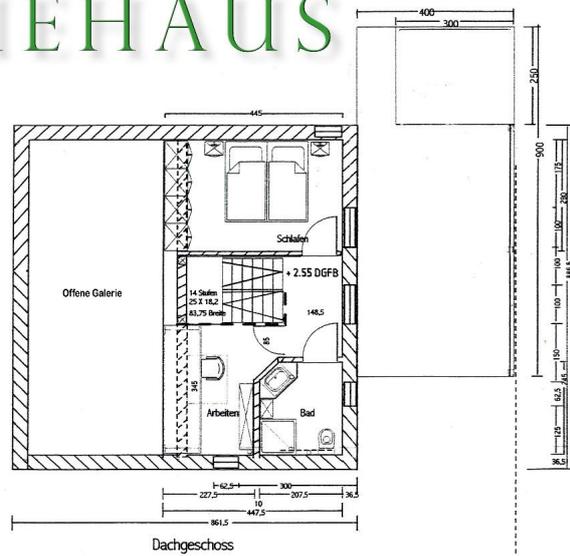
## GALERIEHAUS



EG  
EG

# Exposé - Grundrisse

## GALERIEHAUS



OG

# Exposé - Anhänge

1. Exposé Ferienhaus am Seearal
2. Exposé vacation home near lake



5G WLAN INKL.

# GALERIEHAUS

Z E I T M I E T E X P O S È

Bei 2 Monaten Beleg. m. 4 Pers.

**27,50**  
EUR p.P./Tag



KOMFORTABEL WOHNEN UND ARBEITEN IN SEE- & STRANDNÄHE

**BOARDINGHOUSE** CONCEPT

# WOHLFÜHLDOMIZIL & HOMEOFFICE ZUGLEICH

*Dieses vollklimatisierte und besonders komfortabel ausgestattete Galeriehaus steht Ihnen als flexible Unterkunft für Ihre leitenden sowie verdienten Mitarbeiter und Gäste zur Verfügung. Es bietet Platz für **4 Personen** (max. 6) und selbstverständlich einen schnellen **5G (VDSL) Internetanschluss**.*

Mit ihrer vorteilhaften Lage, der sehr komfortablen Ausstattung und der energetisch ökologischen Bauweise bietet diese freistehende Immobilie den idealen Wirkungs- und Rückzugsort für anspruchsvolle Mieter. In guter Ruhelage eines charmanten Neubaugebietes vereint dieses Boardinghouse modernes Wohnen, effizient kreatives Arbeiten und Entspannung in einer besonders attraktiven Umgebung.

Das Haus besticht mit 128m<sup>2</sup> Wohngrundfläche (gem. DIN 277) durch eine luxuriöse sowie komfortable WohnVollausstattung, die vom Kaffeeautomaten und dem Espresso-Löffel bis hin zur Designer-Couch und einer Sauna keine Wünsche offen lässt.

Insbesondere die großzügigen Außenbereiche mit den einladenden, teils glasüberdachten Sonnenterrassen und dem ebenerdig attraktiven Gartenareal laden zum Auftanken, zum Entspannen und zugleich zu inspirierenden Outdoor-Konferenzen unter Kollegen ein.

*Objektzustand:* Neuwertig

*Baujahr:* 2007

*Garage:* 1 (+ 2 Außenstellplätze)

*Heizung:* Fußbodenheizung (Gas)

*Ausstattung:* Klimaanlage, Fahrstuhl, Bad, Gäste-WC, Sauna, Sportwand, offene Küche, Wohn-Vollausstattung

*Mindestmietdauer:* 2 Monate

*Belegung:* 4 Pers. (+ max. 2 Gäste)

*Warmmiete:* € 3.300,- mtl. = 4 Pers. á 27,50/Tag



# LEBENSQUALITÄT

SEEPARK ZÜLPICH MIT STRAND, BADEBEREICH UND VIELSEITIGER SEEGASTRONOMIE



# BAHNHOF IN GEHWEITE - IDEALE ANBINDUNG

*Das Komfort- und Wohlfühlhaus liegt in bevorzugter Ruhelage, nur 5 Min. vom See und dem Zentrum der Römerstadt Zülpich entfernt. Die Zentren der umgebenden Großstädte, Bahnhöfe, Flughäfen, Autobahnzufahrten und sonstige infrastrukturelle Highlights sind weitere gute Argumente für diese charmante Liegenschaft.*

Auch die optimale Lage der Immobilie verspricht hohen Komfort. So sind alle wichtigen Einrichtungen teils zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Auto schnell erreichbar. Das nahe Umfeld bietet in nur 5 Fahrminuten den Freizeitsee, Supermärkte, Cafés, Bistros, Restaurants, Einzelhandel, Tankstellen etc.! Ebenfalls finden sich im nahen Umfeld medizinische Einrichtungen (Ärzte, Krankenhäuser etc.).

Der fußläufig gelegene Bahnhof dient zudem als bequemer Ausgangspunkt für entspanntes Nah- und Fernreisen. Zur Autobahn A1 (Köln/Tier) sind es lediglich 6 Kilometer. Das vielfältige Freizeitangebot in der Region rundet die Vorteilsargumente für die Lage des Objekts hervorragend ab.

Die Großstädte in der Nachbarschaft sind optimal und zügig erreichbar:

- :: Köln (ca. 40 Min.)
- :: Bonn (ca. 40 Min.)
- :: Aachen (ca. 50 Min.)
- :: Düsseldorf (ca. 60 Min.)
- :: Düren (ca. 20 Min.)
- :: Euskirchen (ca. 10 Min.)
- :: Erftstadt (ca. 15 Min.)

Freizeithighlights in der Umgebung:

- :: Phantasieland Brühl
- :: Golfanlage Burg Zievel Mechernich
- :: Outlet Bad Münstereifel
- :: Badeparadies/Badewelt Euskirchen
- :: Tennis am See Zülpich
- :: Flying Fox Park Zülpich
- :: und vieles mehr





# INSPIRATION

# ENTSPANNUNG

DAS HAUS BIETET VIEL PLATZ FÜR POSITIVE ENERGIE



# WOHNKOMFORT

2 ZIMMER + GÄSTESTUDIO, KÜCHE, DIELE, HWS-RAUM, BAD UND GÄSTE WC



# STILVOLL WOHNEN

## Hervorragend geeignet als:

- :: Homeoffice mit inspirierender Arbeitsatmosphäre
- :: Braincenter für kreative Denkprozesse
- :: Nature Conference-Center für Meetings in großzügigem Gartenareal
- :: Wohn- und Wohlfühlomizil für höchste Ansprüche

Der Energieverbrauch gem. Verbrauchsauswei beträgt 84,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Dies entspricht der Kat. "C". Wesentlicher Energieträger ist Gas.

# KOMFORT, LUXUS UND FLEXIBILITÄT

*Die Kombination aus einer wertvollen Ausstattung, ökologischer Bauweise und exklusiver Lage machen dieses Galerie-Einfamilienhaus in Seenähe zu einem einzigartigen Mietobjekt für all diejenigen, die Wert auf Qualität, Komfort und Wohlbefinden legen.*

*Sehr gerne stehen wir Ihnen für eine Objektbesichtigung und natürlich für weitere Fragen zur Seite. Bitte senden Sie uns einfach Ihre Kontaktdaten per Email an:*

[Galeriehaus@interlekt.de](mailto:Galeriehaus@interlekt.de)

Die wichtigsten Anmietgrundlagen im Überblick:

- :: High-Speed Internetanschluss ohne Datenbegrenzung ist inklusive.
- :: Die Gartengrundpflege erfolgt von Seiten der Vermieter
- :: Die Mindestmietdauer beträgt 2 Monate
- :: Mietzahlungen erfolgen im Voraus
- :: Anmietungen ab 4 Monaten sind attraktiv Rabatffähig
- :: Im Haus ist Rauchen nicht gestattet
- :: Die alltägliche Objektpflege obliegt während der Anmietung dem Mieter
- :: Strom-/Gas- und Wasserverbräuche sind hinreichend, aber dennoch begrenzt im Mietpreis enthalten
- :: Eine gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr (öffentlich) ist untersagt

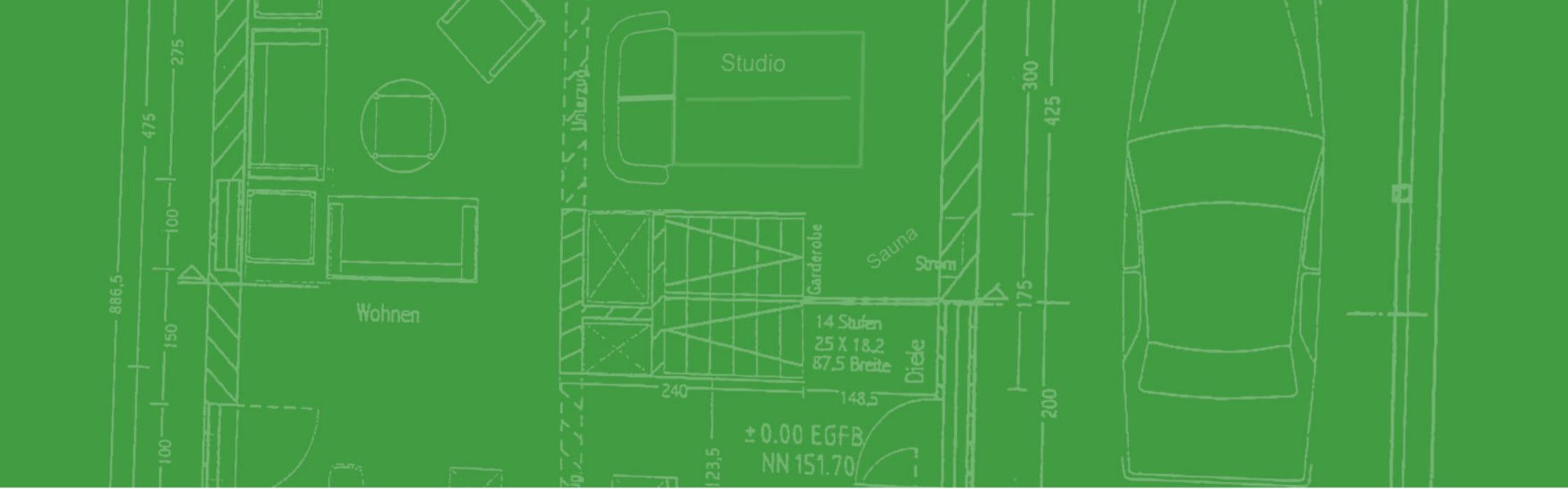
Alle m<sup>2</sup>-Angaben im Exposé erfolgen nach Wohngrundflächenberechnung gem. DIN 277. Entfernungsangaben basieren - sofern nicht anders angeführt - auf Fahrminuten mit dem Kfz.

Es handelt sich um ein Privatangebot. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum u. Änderungen bleiben vorbehalten.

Ein Gebäude-Energieausweis liegt vor und wird auf Verlangen sowie bei der Besichtigung vorgewiesen.

Die Immobilie steht Interessenten zusätzlich auch für eine dauerhafte Vermietung zur Verfügung. Preise sowie weitere Details erfragen Sie bitte per Email an: [Galeriehaus@interlekt.de](mailto:Galeriehaus@interlekt.de)





# GALERIEHAUS

Erdgeschoss

GALERIEHAUS · MIETEN AUF ZEIT  
LINGSCHIEDT & HENSEN ErbG.

PETER-GEUER-STR. 5 · 53909 ZÜLPICH  
EMAIL: GALERIEHAUS@INTERLEKT.DE  
FAX: 0049 (0) 2251 - 780804

GRENZE

1600

Strasse

545

# Fully air-conditioned gallery house with sauna near the lake, beach and center of the Roman town of **Zülpich near Cologne in Germany**

A relaxing feel-good home and attractive home office at the same time:

This extraordinary and fully air-conditioned gallery house in a quiet location combines modern living, efficient working and relaxation in a uniquely attractive environment. With its optimal location, well thought-out fittings and energy-efficient, ecological construction, this detached property offers the ideal place to work and retreat for discerning tenants.



Property type:

Furnished living / temporary living

Detached house with garden area

## Rent & additional costs

All-inclusive rent: 3.300 € / month (4 persons á 27,50 EUR/day)



## Details of the property

Condition:	As good as new
Number of floors:	2
Floor:	1st floor
Number of garages:	1
Number of carports:	1
Number of outdoor parking spaces:	2
Minimum rental period:	2 months
Available from:	On request
Furnishings:	Fully furnished
Smoker:	No
Number of people:	4 (+ max. 2 couch guests)
Pets:	By arrangement
Heating:	Central heating with gas (underfloor heating)
Year of construction:	2007
Equipment:	Terraces, Garden, Elevator, Shower room, Sauna, Fitted kitchen, Guest WC, Barrier-free

Infrastructure: Pharmacy, discount grocery store, general practitioner, nursery, elementary school, secondary school, high school, public transportation

## **DETAILS** *of the furnishings*

The house impresses with its luxurious and comfortable living area, which leaves nothing to be desired, from the coffee machine and espresso spoon to the designer couch and sauna:

- :: Full air conditioning for a pleasant room climate at any time of year
- :: Sauna (health-promoting infrared technology)
- :: Modern underfloor heating throughout the house (gas boiler)
- :: 5G WLAN High-speed internet for smooth working
- :: Complete cooking and electrical equipment  
(SAT-TV, HiFi system, radio, coffee machine, washing machine, dryer, kitchen appliances, etc.)
- :: Fully equipped living area  
(high-quality furnishings, new bed linen, towels, crockery, etc.)
- :: Energy-efficient and high-quality construction (completion of construction in 2007)
- :: Ecologically high-quality materials and breathable paints
- :: Floor lift for barrier-free access to the upper floor

## **ROOMS**

The generous room layout on around 128m<sup>2</sup> of living space (according to DIN 277) offers space for living, working and well-deserved relaxation:

- :: Open, light-flooded gallery office on the upper floor
- :: Living room with adjoining living studio (sports/office/guest sleeping area)
- :: 1 master bedroom + 1 guest sleeping area for a total of 4 people (+ max. 2 couch guests)
- :: Daylight bathroom on the upper floor and separate daylight guest WC on the ground floor
- :: Modern, sociable, open kitchen with adjoining dining area
- :: Storage and utility room with washing machine and dryer
- :: Spacious built-in cupboards and space-optimized organization systems

The living area (according to DIN 277) is divided into around 77m<sup>2</sup> on the first floor, 40m<sup>2</sup> on the upper floor and 11m<sup>2</sup> of proportionate and partly covered terrace space.

## OUTDOOR AREAS

The extensive outdoor areas of this attractive rural feel-good property invite you to linger and enjoy:

- :: Spacious, partly glass-covered sun terraces with direct access to the house
- :: Attractive, ground-level garden area directly adjacent to the wooden terrace areas
- :: Large garage with separate garden access
- :: Two additional outdoor parking spaces on the property
- :: Separate wide driveway to the garden area via double-leaf gate system



## **LOCATION**

The property is located in a charming new development area, only approx. 5 minutes from the leisure and bathing lake with its popular sandy beach and varied lakeside gastronomy or from the charming city center of the Roman town. The property's ideal location in terms of transport and infrastructure promises a high level of convenience:

- :: Leisure lake, supermarkets, restaurants, cafés, retail outlets, petrol stations approx. 5 min. away
- :: Medical care by doctors and hospital also in the immediate vicinity
- :: A1 freeway access only approx. 6 kilometers away
- :: Wide range of leisure activities in the surrounding area (golf, tennis, water/sea sports, aviation ...)

The german major cities and neighboring towns - easily accessible:

- :: Cologne (approx. 40 min.)
- :: Bonn (approx. 40 min.)
- :: Aachen (approx. 50 min.)
- :: Düsseldorf (approx. 60 min.)
- :: Düren (approx. 20 min.)
- :: Euskirchen (approx. 10 min.)
- :: Erftstadt (approx. 15 min.)

All important facilities are within easy reach.

## **TRAIN STATION**

The local train station is also within walking distance of the property and serves as a starting point for local and long-distance travel.

## **Other features**

The property is ideal as:

- :: Home office with inspiring working atmosphere
- :: Braincenter for creative thought processes
- :: Nature conference center for meetings in a spacious garden area
- :: Residential and feel-good domicile for the highest demands

### **Important rental conditions:**

- :: The minimum rental period for the property is 2 months
- :: Longer rental periods (from 12 months) allow for rental discounts
- :: Basic garden maintenance is carried out by the landlord
- :: Everyday property maintenance during the rental period is carried out by the tenant
- :: High-speed Internet with unlimited data volume is included
- :: Sufficient but limited electricity, gas and water consumption is included in the rental price
- :: Commercial use to accommodate employees and guests, is possible
- :: Commercial use with customer traffic is prohibited
- :: Final cleaning at the end of the rental period is charged separately at cost

The combination of modern furnishings, ecological construction and exclusive location makes this galleried detached house near the lake a unique rental property for all those who value quality, comfort and well-being.

Experience for yourself how this extraordinary house perfectly combines work and leisure, nature and comfort. We would be happy to arrange a personal viewing of the property for you.



**Standard information:**

All m<sup>2</sup> information in the exposé is based on the calculation of living space in accordance with DIN 277. Unless otherwise stated, distances are based on driving minutes by car. This is a private offer. All information without guarantee. Errors and changes excepted.

Final energy consumption: 84.40 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energy efficiency class: C

Energy certificate type: Consumption certificate

Main energy source: Gas

Estate agent inquiries unwanted! According to § 7 UWG, unsolicited contact by estate agents without the express consent of the recipient is prohibited!

**C O N T A C T**

**[LiHe@interlekt.de](mailto:LiHe@interlekt.de)**

If you are interested, please do not hesitate to contact us by email.

