

Exposé

Einfamilienhaus in Antweiler

Bungalow mit Energieklasse C & neuer Heizung



Objekt-Nr. OM-317077

Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Krämer

Eichenbacher Weg 5
53533 Antweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	934,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	179,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Bungalow mit Energieklasse C und einer neuen Heizungsanlage klingt nach einer soliden Investition!

Die Energieklasse C ist zwar nicht die höchste, aber mit einer modernen Heizungsanlage kannst du dennoch relativ energieeffizient leben. Zudem ist es oft günstiger, ein bestehendes Haus zu kaufen, als einen Neubau, der in der Regel deutlich teurer ist.

Es handelt sich um einen Bungalow in Fertigbauweise. Der Keller wurde in Massivbauweise erstellt und besitzt einen Kelleraußeneingang.

Neben dem Gebäude befindet sich eine Garage - dazwischen ein Durchgang zum Garten.

-gute Dämmwerte

-in den nächsten Jahren muss nichts gemacht werden

- direkt beziehbar

- neue Heizung mindestens bis 2045 nutzbar

- alles auf einer Ebene: Zwei Zimmer mit Küche und Bad

- Glasfaseranschluss bis 1.000 Mbit/s über EON liegt im Haus

alternativ über Telekom bis 100 Mbit/s

- Kamin im Wohnzimmer

- direkter Zugang zu schönen Spazier-/Mountainbike- und Wanderwegen

- Bäckerei/Metzgerei fußläufig zu erreichen

- Die Immobilie war 2021 nicht von Flut/dem Starkregen betroffen. Die Ahr ist ca. 330 m

Luftlinie entfernt und liegt ca. 35 m tiefer als das Objekt.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Dusche/Hänge-WC/Badewanne/Fenster, Küche & Spint, Ess- und Wohnbereich mit Kamin und Ausgang zur Terrasse.

Kellergeschoss:

Flur, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche/Hänge-WC/Fenster

Keller (teilweise beheizt):

Waschraum mit Aussentreppe, Heizungskeller, Flur

Aussen:

- gepflasterter Hof vor der Fertiggarage und vor dem Hauseingang

- schön gestalteter Gartenbereich hinter dem Haus

Ausstattung

Das Wohnhaus und die Garage wurden 1985 in massiver Bimsbauweise/ Fertighaus - Fertiggarage errichtet.

Fenster & Türen:

-isolierverglaste Holzfenster und isoliertverglaste Holzhaustür aus dem

damaligen Baujahr

überall Kunststoffrollläden; großer Rollladen im Wohnzimmer

elektrisch bedienbar

Elektroinstallationen:

- Die Elektroinstallationen sind aus dem damaligen Baujahr.

-TV-Sat-Anlage

Dach & Dämmung:

- Das Dach ist mit Zementpfannen eingedeckt.

- Die Zwischendecke ist isoliert.

Heizung:

-Die Ölzentralheizung ist aus dem Baujahr 2024.

- Heizölbevorratung: 3 x 2.000 Liter Kunststoffanks

- Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizung.

- Kupferleitungen

- Kamin im Wohn-/Esszimmer

Wasser- und Abwasserleitungen:

- Die Wasserleitungen sind aus Kupfer.

- Die Abwasserleitungen sind aus Kunststoff.

- Fertiggarage mit Flachdach, Abstellfläche dahinter 2,50 m breit x 9,50 m tief,

Torhöhe: 2,00 m

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Der Eifel-Ahrort Antweiler hat 504 Einwohner und liegt in 289 m Höhe

direkt an der Ahr. Antweiler liegt im Kreis Ahrweiler und ist der Verbandsgemeinde Adenau zugeordnet.

Der Ort bietet eine kleine Infrastruktur mit einem Geflügelhof, einer Pizzeria, einem Landhandel mit einem vielfältigen Angebot für Haus, Hof

und Garten, eine Metzgerei/Bäckerei, eine Physiotherapie-Praxis samt

Fitnessstudio, einem Friseur, einem Zahnarzt, einem Tierarzt, einem Café und Gästehaus sowie einem Fliesen-Studio. Im ca. 3,5 km entfernten Ort

Müsch gibt es ebenso eine Metzgerei mit Hofladen sowie eine Lachsräucherei. Fahrende Händler versorgen den Ort zusätzlich mit Waren des

täglichen Bedarfs.

Einen Kinderspielplatz, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule mit

Ganztagsbetreuung gibt es ebenfalls vor Ort. Weiterführende Schulen,

wie Realschule Plus und Gymnasium, werden in Adenau besucht. Antweiler ist wegen seiner herrlichen und ruhigen Naturlage bei Rad- und Wandertouristen sehr beliebt.

Eine gute Infrastruktur bietet die nur 10 km entfernte beschauliche Eifelstadt Adenau mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Banken, Fachärzten und Apotheken. Auch kulinarisch hat Adenau mit sehr guter Gastronomie, Cafés und Hotels einiges zu bieten.

Für Gäste und Einwohner gleichermaßen bieten Sport- und Tennisplätze,

Reitplatz und -halle, Schießplätze, hervorragende Wanderwegenetze,

kulturelle Veranstaltungen, ein reges Vereinsleben, Museen und natürlich

der weltbekannte Nürburgring mit seinen ganzjährigen Events abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung mit dem Auto:

Die Autobahn A1 (Auffahrt Blankenheim) erreicht man in ca. 16 km. Bis

zur A61 (Kreuz Meckenheim) fährt man ca. 35 km.

Entfernungen und Fahrtzeiten mit dem Auto:

nach Adenau - 10 km/15 Min.

zum Nürburgring - 16 km/15 Min.

nach Bonn - 54 km/52 Min.

nach Köln - 82 km/58 Min.

nach Koblenz - 75 km/56 Min.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Von Antweiler aus führt eine Busverbindung mehrmals täglich nach

Adenau. Von dort ist ein Bustransfer zum Bahnhof nach Ahrbrück möglich. Die Weiterfahrt von Ahrbrück nach Remagen/Bonn ist aufgrund der

Hochwasser-Katastrophe vorübergehend nicht mit der Ahrtalbahn möglich – es ist ein Schienenersatzverkehr mit Bussen eingerichtet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



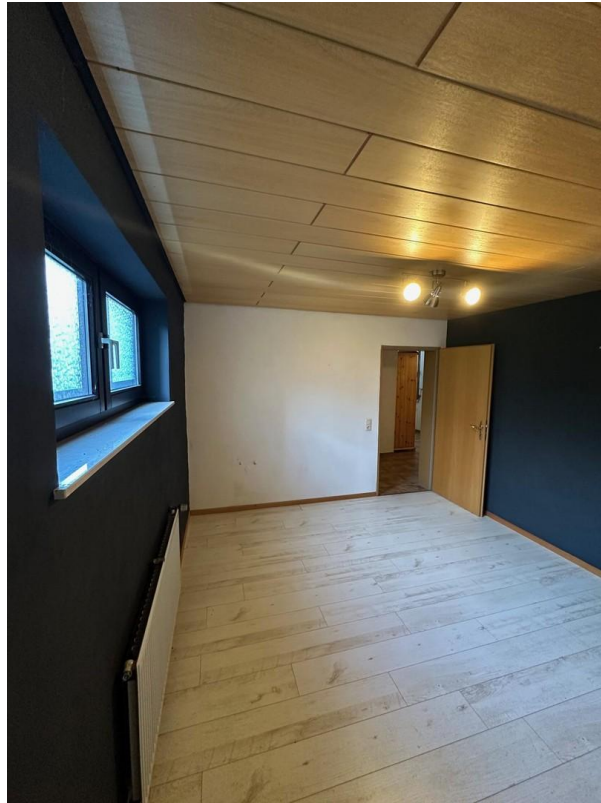
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

