

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kall

### Traumhaft schönes Zweifamilienhaus mit fantastischem Blick in den Nationalpark Eifel



Objekt-Nr. **OM-320976**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **485.000 €**

53925 Kall  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaftschönes Zweifamilienhaus mit unverbautem Blick in den Nationalpark Eifel. Das im Jahr 2005 massiv gebaute und mit Feldbrandstein verklinkerte Zweifamilienhaus mit einem mit Kopfsteinpflaster gepflasterten Hof besticht durch seine exzellente Lage mit wunderschönem Ausblick.

## Ausstattung

Dieses alleinstehende traumhafte Zweifamilienhaus wurde mit viel Liebe zum Detail gebaut. Zu nennen wäre hier beispielsweise der mit Kopfsteinpflaster gepflasterte Hof, die antike und aus Holz mit Schnitzereien verzierte Hauseingangstür, die extra in Spanien persönlich ausgesuchten und anschließend importierten Fliesen, die extra angepasste Eichentreppe, die extra aufbereiteten und angepassten Wohnungs- und Zimmertüren im Obergeschoss, der mit 25 qm übergroße Holzbalkon mit gedrechselter Balustrade. In jeder Wohnung befindet sich ein 6 KW Kamin mit Glasfront, welcher wohlige Wärme und Gemütlichkeit erzeugt. Im Obergeschoss verwöhnt Sie zudem das Wohnzimmer mit offener Küche, Kochinsel und 4,85 Meter hoher Decke mit einem fantastischen Blick in den Nationalpark.

Es ist bereits mit einer 10 KW großen Photovoltaik-Anlage und einem 11 KW Stromspeicher für die Nutzung regenerativer Sonnenenergie sowie einer 7000 Liter Zisterne für die Verwendung von Regenwasser ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die untere Wohnung ist aktuell noch vermietet. Die derzeitigen Mieter würden, sofern möglich, gerne weiter wohnen bleiben. Sofern die Wohnung anderweitig vom Erwerber genutzt werden möchte, so wird die untere Wohnung nach Vereinbarung frei.

Die obere Wohnung wird vom Verkäufer selbst genutzt und kann auf Wunsch vom Erwerber kurzfristig bezogen werden.

Der Preis ist Verhandlungsbasis. Der Verkauf erfolgt von Privat ohne zusätzliche Kosten für einen Makler. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen. Die erste Kontaktaufnahme erfolgt über das jeweilige Portal. Ein separates noch umfangreicheres Exposé können wir Ihnen im Anschluss zusenden. Wir bitten insbesondere auch in Anbetracht unserer Mieter nur um Kontaktaufnahme, wenn Sie ernsthaftes Interesse haben und auch die finanziellen Möglichkeiten mitbringen. Wenn dem so ist freuen wir uns auf Ihre Nachricht.

## Lage

Das wunderschöne, am Rande eines Neubaugebietes, erbaute Zweifamilienhaus befindet es sich in Alleinlage auf einem Eckgrundstück direkt neben einem Feldweg innerhalb einer 30er Zone.

Die exponierte Lage oberhalb vom Ortskern erlaubt es diesen auch fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso den Bahnhof und viele Einkaufsmöglichkeiten, aber ohne lästigen Verkehrslärm in einer ruhigen, entspannenden Lage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

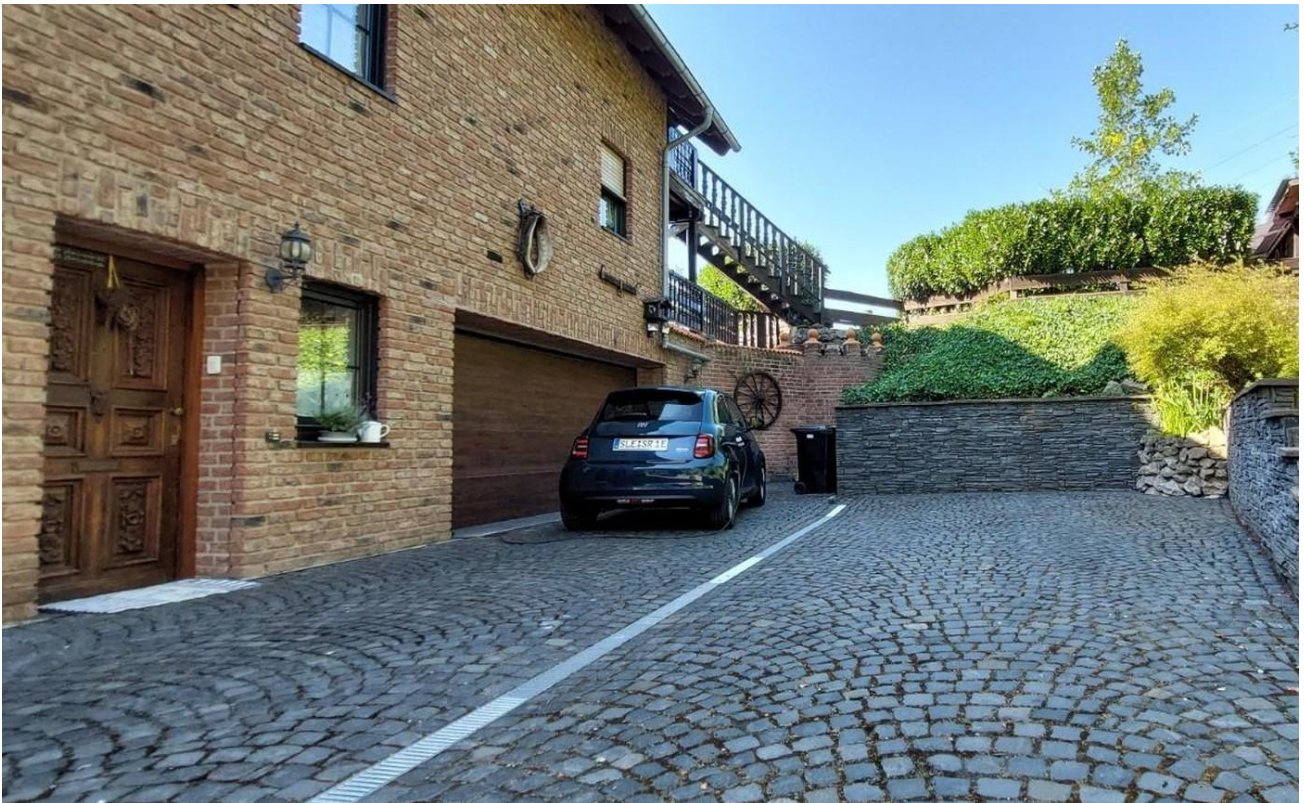


Blick in den Hof

# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Hof

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss

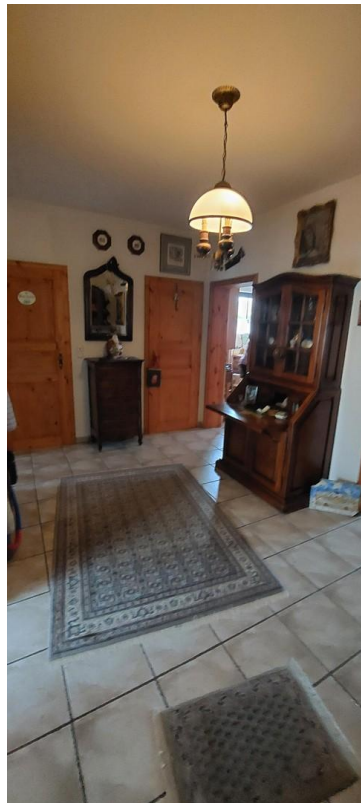


Treppe Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Diele untere Wohnung



Diele untere Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer untere Wohnung



Schlafzimmer untere Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche untere Wohnung



Bad/Dusche untere Wohnung



# Exposé - Galerie



Bad/Dusche untere Wohnung



Büro untere Wohnung

# Exposé - Galerie



Büro untere Wohnung



Küche untere Wohnung

# Exposé - Galerie



Küche untere Wohnung



Dunstabzugshaube

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer untere Wohnung



Wohnzimmer untere Wohnung

# Exposé - Galerie



Kamin untere Wohnung



Garten untere Wohnung

# Exposé - Galerie



Hausflur obere Wohnung



Diele obere Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 obere Wohnung



Schlafzimmer 1 obere Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche obere Wohnung



Bad/Dusche obere Wohnung



# Exposé - Galerie



Bad/Dusche obere Wohnung



Schlafzimmer 2 obere Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 obere Wohnung



Wohnzimmer obere Wohnung

# Exposé - Galerie



Esszimmer obere Wohnung



Küche obere Wohnung

# Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Schlafzimmer 3 obere Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 obere Wohnung



Grillecke Garten obere Wohnung

# Exposé - Galerie

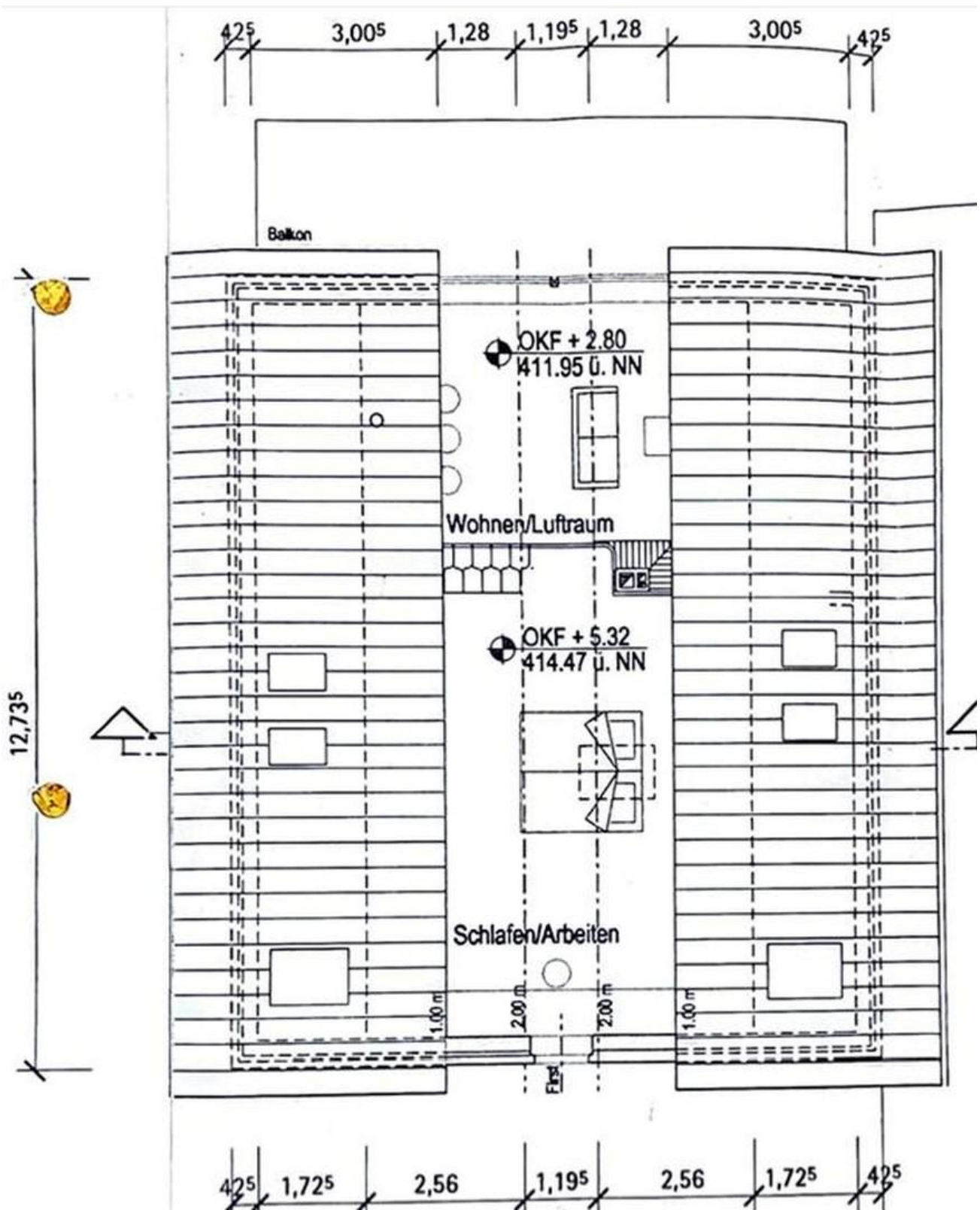


Garten obere Wohnung



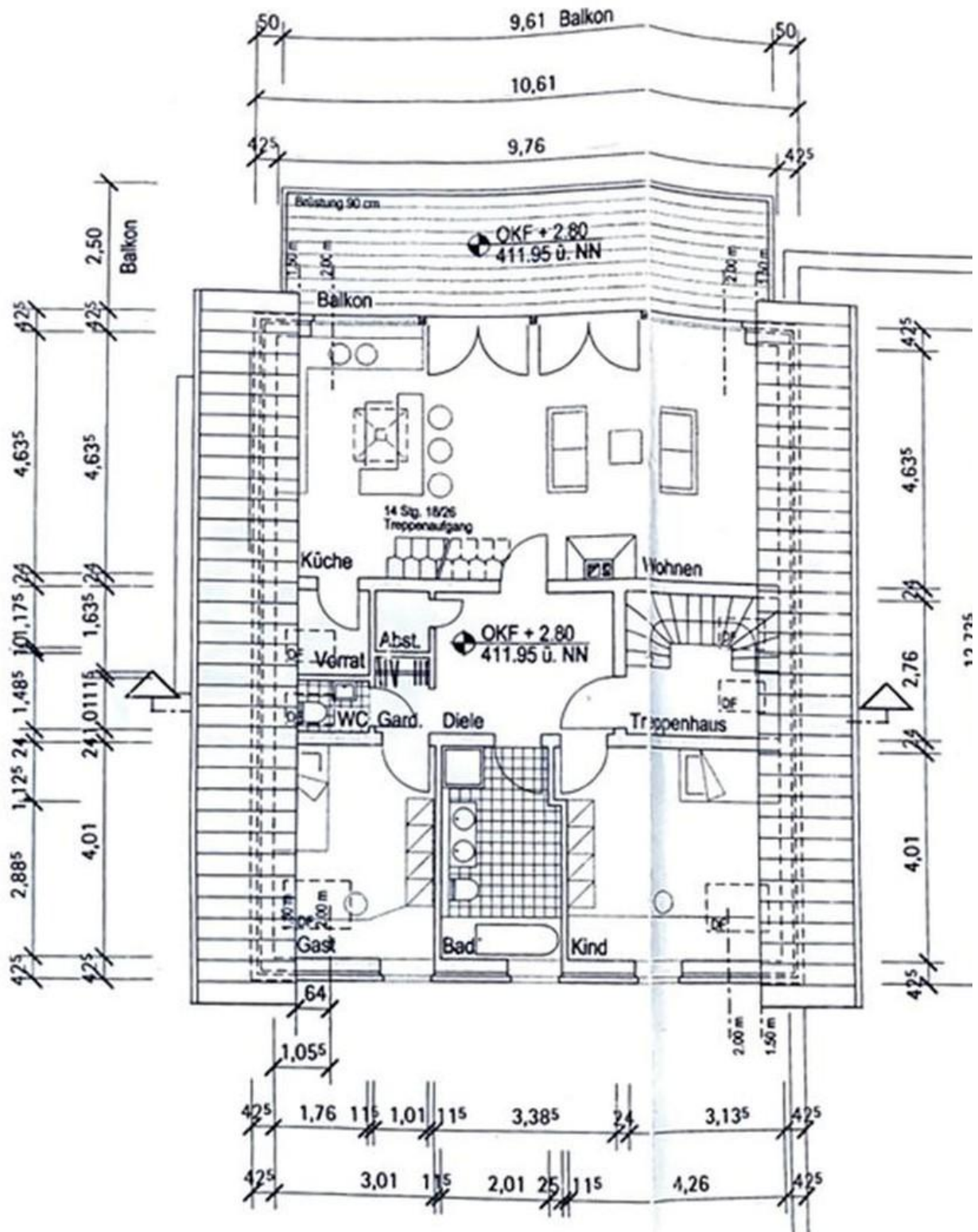
Garten obere Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

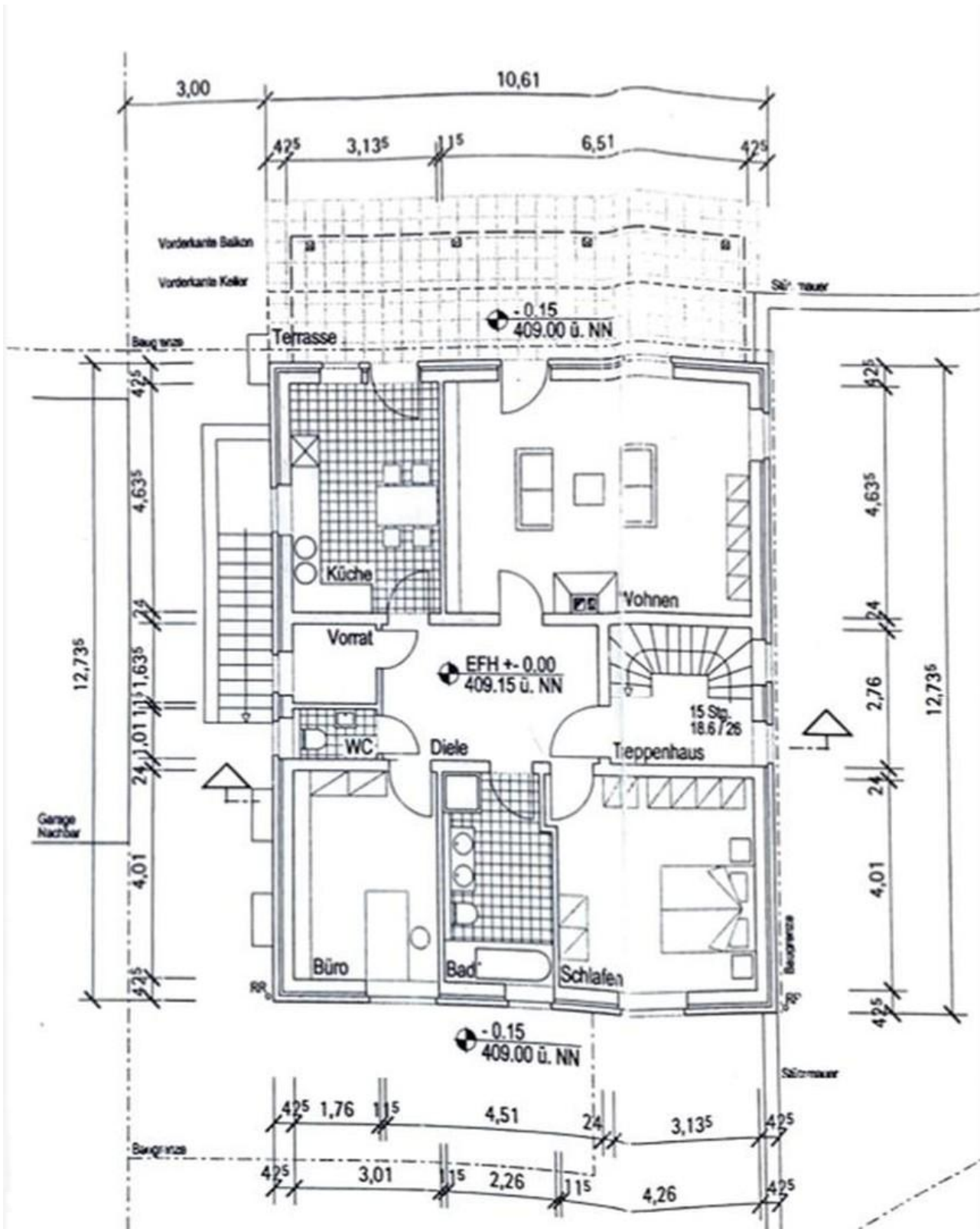
# Exposé - Grundrisse



Grundriss obere Wohnung

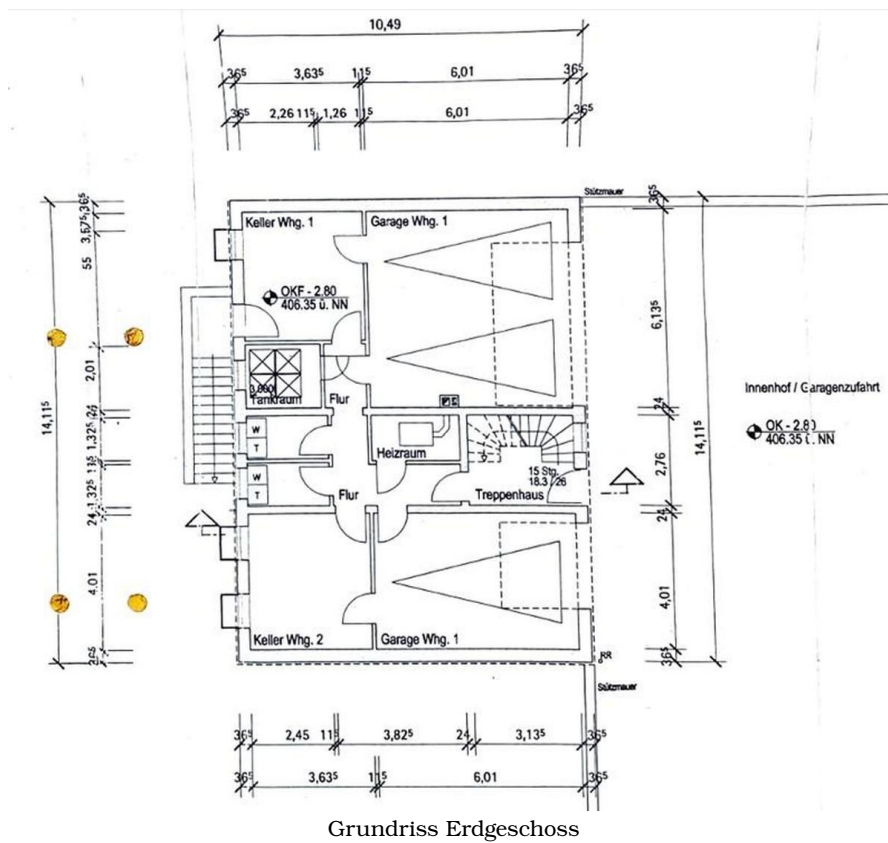


# Exposé - Grundrisse



Grundriss untere Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss