

Energieeffiziente Doppelhaushälfte von 2003 in wunderschöner Lage
mit guter Infrastruktur sucht neue Besitzer



Hausfront



Hausrückseite

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte wurde im Juni 2003 nach der damals gültigen Niedrigenergieverordnung für Neubauten fertiggestellt. Das Haus ist an allen Fenstern (bis auf das Gäste-Bad im EG) mit Außenrollläden ausgestattet. Es verfügt über eine massive Bauweise (Kalksandstein) mit Satteldach mit Dachsteineindeckung. Alle Böden (außer Keller) verfügen zur Energieeffizienz und Schalldämmung über einen „schwimmenden“ Estrich. Das Haus ist über die gesamte Grundfläche unterkellert.

Der Wohn- Essbereich ist mit einem hochwertigen Parkett (Merbau) ausgelegt. In den Fluren, Bädern und der Küche ist der Boden gefliest. Im OG haben 2 Zimmer Korkboden und einen Parkettboden. Das Dachgeschoss hat einen Teppichboden mit Textilrücken.

Die vollständige Wärmedämmung aller Außenwände, des Dachs sowie überall doppelverglaste Fenster (außer ein Kellerfenster) sind die Basis für einen auch heute noch sehr niedrigen Energiebedarf des Gebäudes. Im Jahr 2017 wurde die Energie-Autarkie des Gebäudes weiter erhöht, indem eine Photovoltaik-Anlage mit 10 kW Maximalleistung und 10 kWh Stromspeicher installiert wurde. Dadurch konnte der Strombedarf eines vier Personenhaushalts zu circa 70 % gedeckt werden. Die PV-Anlage wurde im Jahr 2021 zusätzlich um eine passende Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs (Typ 2 Stecker) ergänzt (aktuell 11 kW – 22 kW möglich). Die Zentralheizung des Gebäudes ist eine Gas Brennwert-Therme inklusive Warmwasserbereitung.

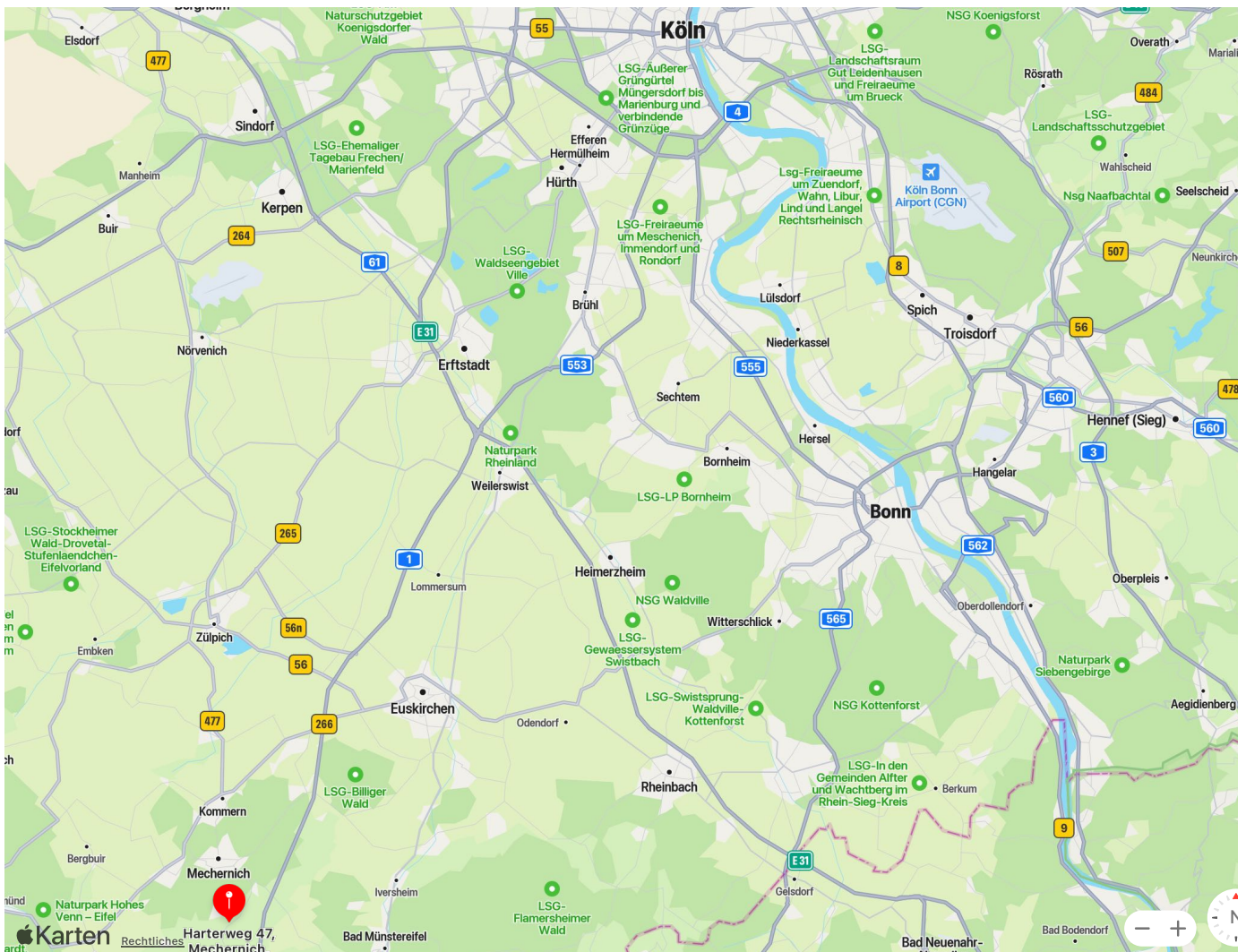
Die Innenstruktur der Räume basiert auf den tragenden Außen- sowie den Treppenhauswänden. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung der Raumaufteilung in jeder Etage. Im Erdgeschoss befindet sich neben einem Bad mit Dusche die Küche, welche aktuell in den Ess- und weiter in den Wohnbereich übergeht. Der gesamte Wohnbereich im EG ist schön hell und grenzt über große deckenhohe Fenster / Türen an eine Terrasse über die volle Gebäudebreite. Eine Terrassentüre lässt sich über die Hebe-Schiebe Funktion öffnen, sodass die Tür im offenen Zustand nicht in den Raum ragt.

Hierüber gelangt man auf die in 2020 gebaute, herrliche Holzterrasse, die im Sommer mit der hochwertigen Markise, die über die gesamte Breite der Terrasse verläuft zum Verweilen einlädt. Rechts neben der Terrasse befindet sich ein Holzhaus für die Unterbringung der Garten- Geräte und Möbel. Außerdem befindet sich ein Holzhaus am Ende des Stellplatzes, welches weiteren Stauraum bietet. Auf dem Stellplatz stehen 2x á 1000 Liter Tanks zum Speichern von Regenwasser, was über die Sommermonate zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann und somit die Kosten für den Wasserverbrauch gesenkt werden.

Im Obergeschoss verfügt das Haus über ein weiteres Badezimmer. Dieses hat Dusche und Badewanne. Zusätzlich ist ein Bidet vorhanden. Sowohl im OG als auch im EG sind die Klosetts in 2020 durch neue spülrandlose Toiletten ersetzt worden. Aktuell befinden sich auf der Etage drei weitere Zimmer. Eines der Zimmer verfügt über ein Dachflächen-Fenster mit Blick in den Garten und Weitsicht in die Natur. Dieses Fenster ist mit einem Außenrollo, einem innenliegenden Insektenrollo und einer innenliegenden Jalousie ausgestattet. Die anderen beiden Zimmer haben je ein zweigeteiltes bodentiefes Fenster, mit feststehendem unteren Fensterteil. Außer dem Bad haben alle Räume im OG anteilig Dachschräge.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und verfügt neben einem kleinen Raum für die Zentralheizung über einen großen Raum mit Fenster und Dachschräge. Im Dachgeschoss wurden vom Schreiner Kleiderschränke in die Schräge eingebaut.

Das Haus verfügt über eine digitale Satelliten-TV Empfangsanlage (DBV-S2) und einen eigenen, sehr schnellen Glasfaser-Internetanschluss mit aktuell max. 1000 MBit / Sek. (1 GBit / Sek.) Bandbreite.



Lage

Das Objekt liegt an einer sehr ruhigen kleinen Straße (Anliegerstraße) in einer naturnahen Wohngegend im Mechernicher Ortsteil Vussem. Überall im Umfeld dominiert die Aussicht auf die grüne, ursprüngliche Natur der schönen Nordeifel. Die Doppelhaushälfte liegt am Ende einer Gruppe von baugleichen Objekten und somit gibt es kein unmittelbar angrenzendes Wohnhaus.

Trotz der ruhigen und idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Es gibt einen Autobahnanschluss in 4,4 km und einen Bahnhof in 5,2 km Entfernung. Vom Bahnhof verkehren Züge im 30 Minuten-Takt nach Köln (Nord) und Trier (Süd). Über einen Umstieg in Euskirchen ist ebenfalls Bonn (Ost) per Bahn hervorragend zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist in 5 Minuten Fußweg zu erreichen.

Im Umfeld von circa 10 km befinden sich diverse Kindergärten und Schulen aller Formen.

Der Hauptort Mechernich (circa 5 km) im Kreis Euskirchen verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Neben Fachgeschäften findet man diverse Lebensmittel-Discounter sowie mehrere Supermärkte. Ebenfalls befindet sich dort ein großes Krankenhaus mit diversen Fachbereichen. Die nächstgrößere Stadt Euskirchen bietet noch mehr Auswahl und eine Fußgängerzone zum Bummeln in 20 km Entfernung.

Für das besondere Einkaufserlebnis befindet sich seit einigen Jahren ein Outlet-Center im benachbarten, 12 km entfernten, wunderschönen alten Ortskern von Bad Münstereifel. Das Nahe Umfeld bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten, wie: Hochwildpark, Freilichtmuseum, Freizeitbäder, Spielplätze, Sommerrodelbahn und mehr.

Objekt-Merkmale

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 2003
- 121,57 qm Wohnfläche
- 47,25 qm zusätzliche Nutzfläche
- 299 qm Grundstücksfläche
- Niedrigenergie-Standard
- Endenergiebedarf 55,2 kWh / (qm x a) (Energieausweis vorhanden)
- vollständige Wärmedämmung
- Massiv-Bauweise
- Vollunterkellert
- Zentralheizung über Erdgas Brennwert-Therme (im DG)
- Außenrolläden
- 2 PKW-Stellplätze
- Hauptbad mit Dusche, Badewanne und Bidet
- Gäste-Bad mit WC und Dusche
- großer Wohn- / Essbereich mit offener Küche
- tolle Einbauküche ohne Elektrogeräte vorhanden
- 4 weitere separate Wohnräume (inkl. ausgebautes Dach)
- Photovoltaik mit Speicher
- E-KFZ Ladestation (max. 22 kW)
- große Holzterrasse mit hochwertiger Markise
- Garten mit Holzhäusern
- 2000 Liter Regenwassertanks für Gartenbewässerung
- sehr gute Verkehrsanbindung

- umfangreiche örtliche Infrastruktur vorhanden
- Verkaufspreis: EUR 450.000,-

Objekt-Fotos



Blick von Terrasse über Wohn- / Essbereich Richtung Küche



Blick vom Essbereich Richtung Küche



Ausblick aus dem Küchenfenster



Blick vom Essbereich Richtung Wohnbereich



Ausblick vom Wohnbereich



Eingang Gästebad EG



Gästebad EG



Gästebad EG



Eingang Raum „Kind2“



Blick vom Eingang Raum „Kind2“ zum Fenster



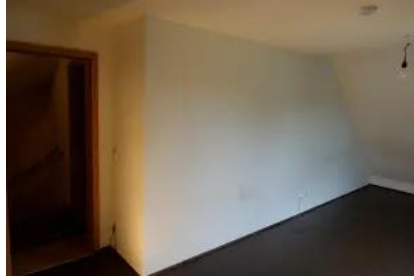
Ausblick Raum „Kind2“



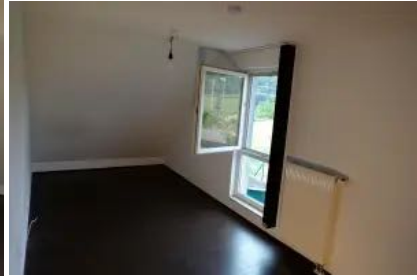
Blick vom Fenster zum Ausgang Raum „Kind2“



Eingang Raum „Kind1“



Raum „Kind1“



Raum „Kind1“



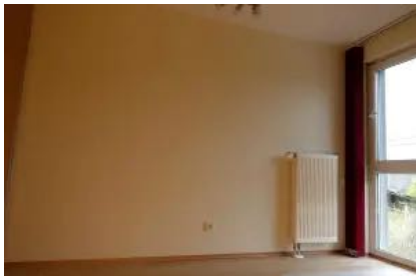
Ausblick Raum „Kind1“



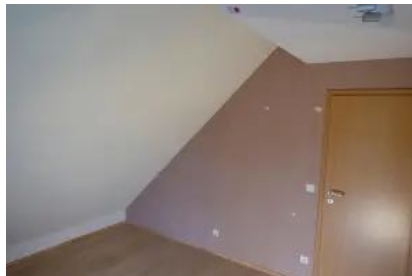
Eingang Raum „Schlafen“



Raum „Schlafen“



Raum „Schlafen“



Raum „Schlafen“



Eingang Bad OG



Bad OG



Bad OG



Eingang Raum „Dachstudio“



Raum „Dachstudio“



Raum „Dachstudio“



Raum „Dachstudio“



Ausblick Raum „Dachstudio“

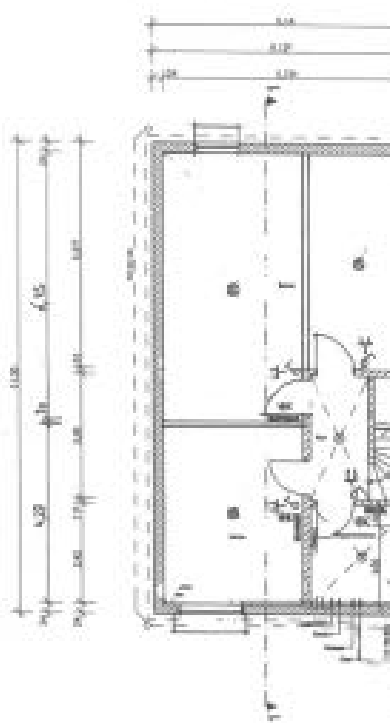


Blick vom Fenster Raum „Dachstudio“ zum Ausgang / Heizungsraum

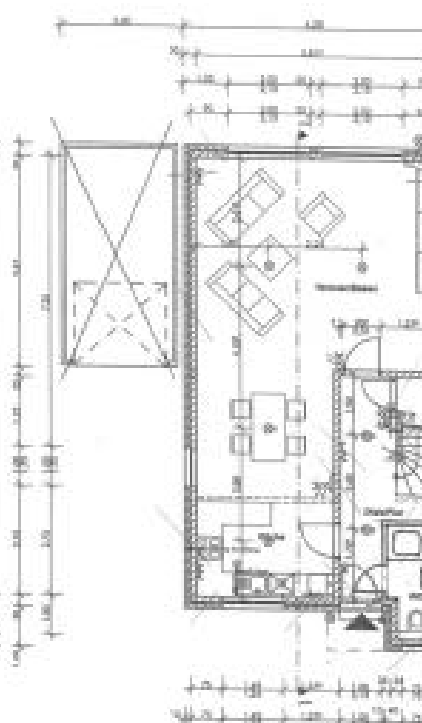
Objekt-Grundrisse

Haar 0 Spiegelbildlich

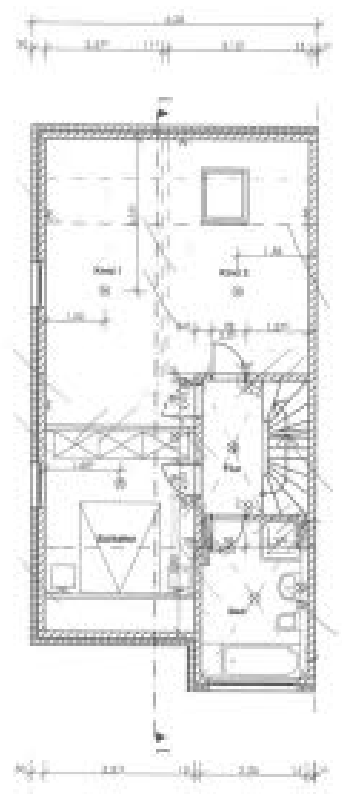
Haar 3 Spiegelbildlich



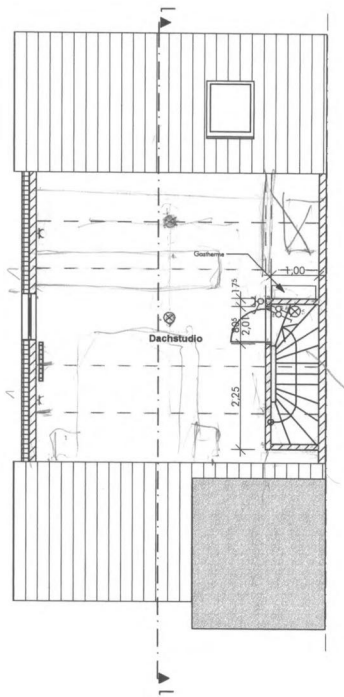
Kellergeschoss 1:100, spiegelbildlich)



Erdgeschoss 1:100, spiegelbildlich)



Obergeschoss 1:100, spiegelbildlich)



Dachgeschoss (1:100, spiegelbildlich)