

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Münstereifel

Mediterranische Villa in hochwertiger Ausstattung am Tor zur Eifel



Objekt-Nr. **OM-285316**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.180.000 €**

Hochstrasse, 17
53902 Bad Münstereifel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.036,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	394,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	278,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mediterranische Villa in hochwertiger Ausstattung am Tor zur Eifel.

Traumhafte Lage mit unverbaubarem Fernblick in hochwertiger Bauweise mit durchdachter und großzügiger Raumaufteilung. Viele Möglichkeiten der individuellen Nutzung, Wohnen auf einer Ebene - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – Vermietung usw.

- + energetische Bauweise – massives Mauerwerk mit Wärmedämmsteinen und Isolierputz.
- + Top gedämmtes Walmdach mit roten Dachpfannen im mediterranen Stil. Vom Turmstudio aus normal begehbar!
- + voll unterkellert.
- + Fenster und Türen mit innenliegenden Sprossen, Sicherheitsglas mit Wärmeschutz, Mehrfachverriegelungen und Öffnungssperren.
- + elektronisch gesteuerte Rollläden aus gedämmtem Aluminium im ganzen Haus.
- + Parkähnliches, eingewachsenes Grundstück mit unverbaubarer Fernsicht in die Eifel.
- + Südöstliche Ausrichtung mit 2 großen Sonnenterassen.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- + Einfahrt und Zuwegung in Antikpflaster Terra Toskana
- + Strassenseitig 1-geschossig mit 2-geschossigem Turm, gartenseitig 2-geschossig
- + Turm mit Zeltdach, Loggia und repräsentativer Balustradenbrüstung
- + großzügiger Eingangsbereich mit 2 Säulen.
- + auf ca. 85 Quadratmeter befindet sich der helle Wohnbereich mit Ess- und Küchenbereich... bodentiefe Fenster-Türelemente mit ungestörtem Blick in den Garten und in die Ferne durch Nurglaseinsätze im speziellen Geländer.
- + besondere Deckenverkleidung aus Schweizer Dielen.
- + Marmorkamin im mediterranen Stil, Luftheizung auch für den Schlaftrakt.
- + hochwertige Bodenbeläge... großformatig, mediterrane Fliesen mit speziellem Verlegemuster, Edelholzparkett.
- + Schlaftrakt getrennt vom Wohnbereich mit Schallmauer, 2 Schlafzimmer mit je einem Ankleidezimmer, zentral gelegenes Masterbad.
- + insgesamt 2 hochwertige Badezimmer und 2 Gäste-WC's, mit Tageslicht.
- + exklusiver Wellnessbereich mit hochwertigem Duschbereich, Kneippbad, finnischer Sauna im mediterranen Stil und Anschlüssen für Indoorwhirlpool.
- + speziell angefertigtes Schmiedeeisengeländer im Treppenbereich.
- + hochwertige Steinverzierungen und massive Stuckleisten.
- + Busch-Jaeger Elektroausstattung.
- + Buderus Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung über Solarzellenunterstützung.
- + Fußbodenheizung in der gesamten Villa mit separaten Thermostaten in jedem Raum.
- + in vielen Bereichen eingelassene Deckenstrahler.
- + Drainage rund ums Haus, Regenwasserzisterne mit 10.000 Liter Fassungsvermögen.

- + hochwertig angelegtes Grundstück auf 2 Ebenen mit zusätzlichen Zufahrten.
- + Highspeed-Internetverbindung bis 500 Mbit/s.
- + Fernsehanschlüsse im Wohnbereich, den beiden Schlafzimmern Erdgeschoss, Turmzimmer / Studio, Gästezimmer und Hobbyraum Souterrain
- + Telefonanschlüsse im Wohnbereich, Studio und dem großen Wohnraum im Souterrain.

Ausstattung

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- + Die Raumhöhe der Eingangsetage beträgt durchgängig 2,73 m.
- + Entrée mit Garderobe und Zugang zur Doppelgarage
- + Gäste-WC mit Tageslicht
- + heller, offener Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Zugang zur oberen Sonnterrasse.
- + 2.Küche / Hauswirtschaftsraum mit 2. Zugang zur Garage und zur Sonnterrasse.
- + Sonnterrasse mit außergewöhnlichem Geländer und Nurglaseinsätzen für uneingeschränktem Blick in den Garten und die Ferne.
- + Doppelgarage mit 2 elektrischen Toren.
- + Schlaftrakt mit 2 Schlafzimmern, 2 Ankleidezimmern und dem Masterbad.
- + Wohnen und Schlafen auf einer Ebene!

Obergeschoss:

- + Turmzimmer / Studio mit nach oben offenem Zeltdach
- + Zugang zum gedämmten Spitzboden, der sich über die gesamte Grundfläche des Hauses erstreckt.
- + Zentrale Verteilung für das Satelittenfernsehen.
- + Zugang zur Loggia

Souterrain / Kellergeschoss:

- + Die Raumhöhe des Souterrains beträgt durchgängig 2,50 m.
- + Flurbereich
- + großer Wohnraum mit Zugang zum Wellnessbereich und zur Sonnterrasse.
- + Wellnessbereich mit hochwertigem Duschbereich, Kneippbad, finnischer Sauna im mediterranen Stil
- + Gästezimmer / Schlafzimmer mit Zugang zur Sonnterrasse und Badezimmer.
- + Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht.
- + Gäste-WC
- + Geräte- und Werkraum mit Zugang zur Sonnterrasse.
- + Anschlussraum für Wasser, Strom und Telefon.
- + Heizungsraum mit angeschlossenem Tankraum, GFK-Sicherheitstanks.
- + Waschküche
- + großer Abstellraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Garten:

- + Zugang von beiden Sonnentrassen zu dem naturnahen, parkähnlich angelegten Garten.
- + Elektroausstattung im gesamten Garten, darunter auch eine Baumbeleuchtung und beleuchtete mediterrane Terracottalampen.
- + diverse Bepflanzungen , Rosen, Sträucher und Bäume.
- + Natursteinmauern für die Errichtung der beiden Ebenen.
- + mehrere befahrbare Wege um das Haus
- + im mediterranen Stil errichtetes offenes Gartenhaus mit Beuchtung, Terracottasitzgruppe und Markise.
- + Regenwasserzisterne mit 340 Liter Fassungsvermögen in Terracottaoptik.

Lage

Die Villa befindet sich in einem hübschen Vorort im Süden der Kurstadt Bad Münstereifel in naturnaher Lage auf einer Höhe von 470 m ÜNN.

Im Umfeld und mit großzügigem Abstand stehen in einer ruhigen Anliegerstrasse gepflegte Häuser auf großen Grundstücken.

Neben den Grund- und weiterführenden Schulen besuchen die Kinder in Bad Münstereifel hier auch 2 Gymnasien. Ebenso ist die Fachhochschule für Rechtspflege hier ansässig. Schulbus- und Linienbusverbindung sind hervorragend!

Vollsortimenter, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Restaurants, Banken, Theater, Sportstätten und Hallenschwimmbad sind hier vorhanden. Ebenso sind in 2 Kreiskrankenhäuser in kurzer Zeit erreichbar.

Bad Münstereifel verfügt über einen Bahnhof mit stündlicher Verbindung nach Euskirchen und 2 Autobahnanschlüssen A1 und A61, die nach wenigen Minuten erreicht werden.

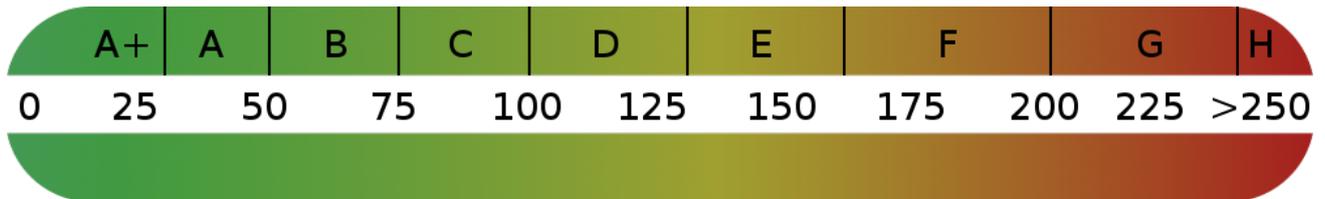
Die direkte Nähe zum Naturpark Eifel und zu erholsamen Waldgebieten laden zu Spaziergängen, Wander- und Radtouren ein.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,42 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Winteraufnahme

Exposé - Galerie



Entrée



Villa im mediterranen Stil

Exposé - Galerie



Entrée und Zugang Garage



Entrée

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Turmstudio



Turmstudio



Wohnbereich Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss

Exposé - Galerie



mediterranischer Marmorkamin



Küche

Exposé - Galerie



Küche



2. Küche/HWR mit Zugang Garage

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Zugang Garten



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Blick von Terasse



Blick von Terasse

Exposé - Galerie



Flurbereich Souterrain



Flurbereich Souterrain

Exposé - Galerie



Großer Wohnraum Souterrain



Wellnessbereich

Exposé - Galerie



Wellnessbereich



Finnische Sauna

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Souterrain



Bad Souterrain

Exposé - Galerie



Bad Souterrain



Terrasse Souterrain

Exposé - Galerie



Parkimpressionen Souterrain



Parkimpressionen

Exposé - Galerie



Parkimpressionen



Parkimpressionen

Exposé - Galerie



Parkimpressionen



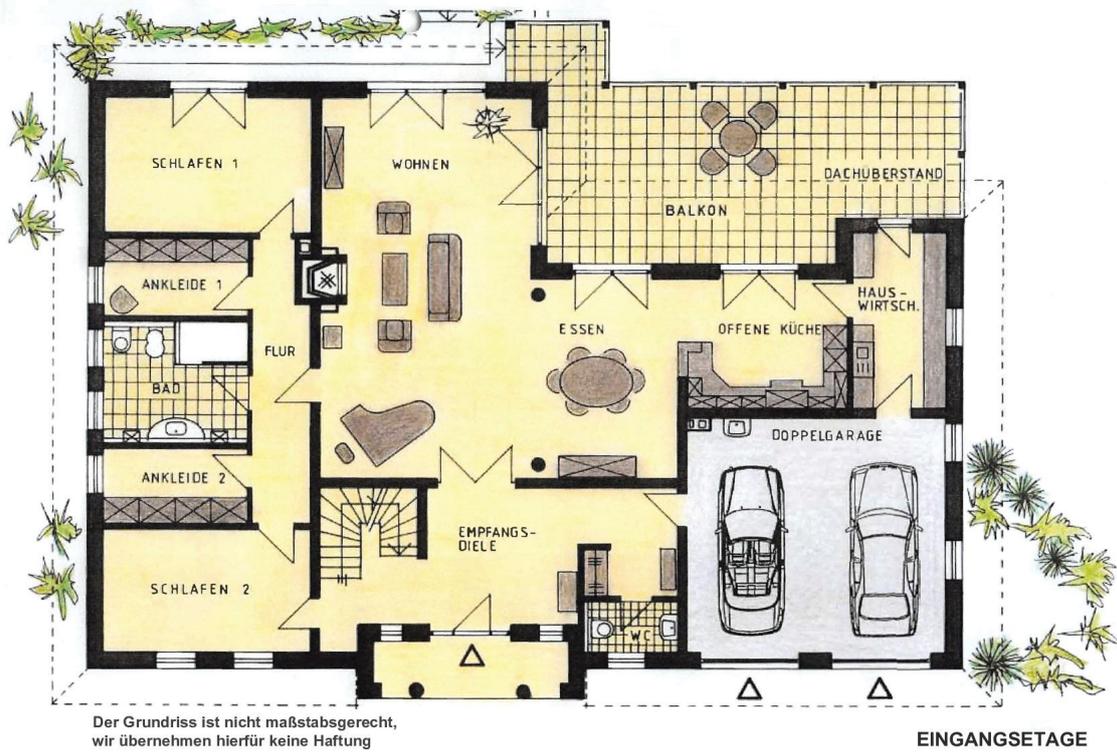
Parkimpressionen

Exposé - Galerie



Winter in der Eifel

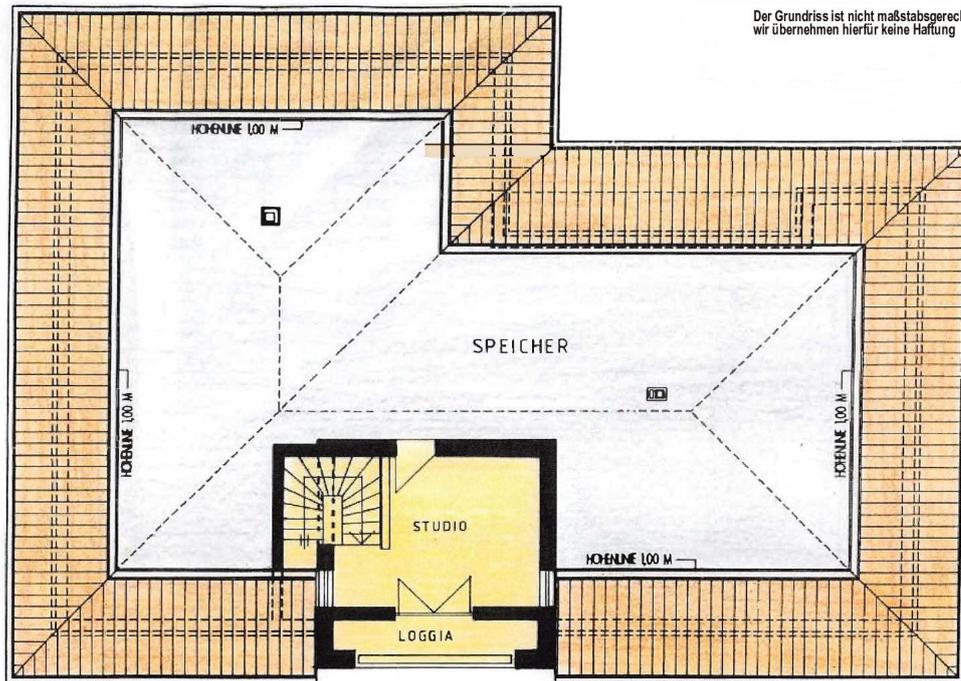
Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht,
wir übernehmen hierfür keine Haftung

EINGANGSETAGE

Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht,
wir übernehmen hierfür keine Haftung

TURMETAGE / SPEICHER