

Exposé

Einfamilienhaus in Densborn

Luxuriöses englisches Landhaus im Herzen der Vulkaneifel, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-330917

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

54570 Densborn
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1992 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.233,00 m ² | Zustand | renoviert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 7,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 187,34 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 105,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorab: Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden grundsätzlich nicht beantwortet!

Das Objekt:

Das geräumige und lichtdurchflutete Landhaus wurde 1992 in massiver Bauweise (Bisotherm) auf dem großen, sonnigen Grundstück (1.233 m²) gebaut. Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt über eine integrierte, ca. 40 m² große Doppelgarage im Untergeschoss. Der Bereich vor der Garage ist gepflastert und ausreichend groß, um zwei weitere PKW abstellen zu können.

Das Haus liegt auf einem wenig befahrenem Sträßchen und hat einen großen umlaufenden, geschmackvoll gestalteten Garten, der von außen nicht einsehbar ist und daher viel Privatsphäre bietet. Die gepflasterte Süd-West Terrasse grenzt an gepflegte Rasenflächen, die wiederum von Sträuchern und Beeten gesäumt sind.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 187,34 m². Das geräumige Haus mit 7,5 Zimmern bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Räume sind sehr großzügig geschnitten und die Raumhöhe beträgt in beiden Stockwerken 2,60 Meter.

Die luxuriöse Ausstattung im diesem, nach besten Vorbildern des englischen Landhausstils eingerichteten Haus, ermöglicht sehr bequemes und komfortables Leben:

Mittelpunkt des Hauses ist der lichtdurchflutete, bodentief verglaste Wohn- und Essbereich (insgesamt ca. 40 m²) im Erdgeschoss mit Ausgang zur angrenzenden Sonnenterrasse. Die mit wertvollem Fischgrätparkettboden ausgestatteten Räume bieten einen sehr schönen Blick in den Garten, der mit den zarten floralen Tapeten von Laura Ashley korreliert. Der Kamin sorgt im Winter für Behaglichkeit und Wärme; im Esszimmer befinden sich zwei sehr schöne, aufwändig gearbeitete Wandschränke.

Ein wahres Schmuckstück des Hauses ist das große und helle Musikzimmer im Erdgeschoss (ca. 28 qm), ausgestattet mit wunderschönen märchenhaften englischen Tapeten von Voyage Maison. Das Zimmer hat drei Fenster (und ist somit bei jeder Tageszeit hell und freundlich), und einen Ausgang zur Terrasse zum romantischem Rosengarten.

Küche: hochwertige Poggenpohl-Einbauküche. Die Küchengeräte (Kühl/Gefrierkombination, Spülmaschine und Elektroherd) sind aus den Jahren 2020-2022.

Die breite weiße Holztreppe führt zum Obergeschoss mit Galerie.

Der mit Echtholzparkett ausgestattete Obergeschoss glänzt mit einem großen, hellen (mit zwei Fenstern) komplett renovierten Bad und bietet zwei sehr große und ein kleineres Schlafzimmer. Vom Flur im OG gelangt man zur Dachterrasse mit einem schönen Blick ins Kylltal; sie verfügt über Beleuchtung und Strom und sorgt damit für gemütliche Grillabende.

Der Wirtschaftstrakt im EG mit dem Hauswirtschaftsraum und Waschmaschinenraum verfügt über einen Ausgang zum Garten.

Der helle und neu renovierte Keller mit 4 Räumen bietet auch viel Platz, ob für Heimwerkstatt oder als Sportraum.

Ausstattung

Das Landhaus ist 2020 von Grund auf komplett renoviert und auf den neuesten Stand gebracht worden. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- die Elektrik wurde im ganzen Haus neu verlegt:

Alle Zimmer im Erd- sowie im Dachgeschoss und im Bad sind mit neuen Internet- und Satellitenanschlüssen ausgestattet, oft mehrfach. Neuer elektrischer Verteilerkasten im EG. Neuer LAN-Verteilerkasten im Keller. Alle Steckdosen erneuert.

- neue SAT-Antenne für Astra 19,2, Hotbird 13, Astra 28,8 (englische BBC- und ITV-Programme) mit neuem Verteilungskasten unter dem Dach.

- die Böden wurden komplett ausgetauscht im ganzen Haus:

- Fischgrätparkett aus Eiche im Wohn- und Esszimmer

- Echtholzparkett im Musikzimmer EG und im ganzen OG

- hohe weiße Sockelleisten im ganzen Haus

- im Bad Fliesen

- Vinylboden in Entrée, Küche, Gäste-WC und Hauswirtschaftsräumen

- die Türen wurden komplett ausgetauscht im ganzen Haus:

Im Erd- und Obergeschoss überall hochwertige neue weiße Kassettentüren im Landhausstil. Die von einer Schreinerei angefertigte große, raumhohe (2,60 Meter) Vollholz-Tür vom Entrée zum Wohnzimmer ist doppelflügelig gearbeitet und aufwändig verglast.

Wände: Die Wände im ganzen Haus sind mit luxuriösen englischen Vliestapeten von namhaften englischen Designern (Sanderson, Laura Ashley, Cole & Son, Voyage Maison) und weißen Deckenleisten im ganzen Haus ausgestattet.

- das Bad komplett erneuert: neue Wand- und Bodenfliesen, große 120 x 90 cm Duschkabine, Doppelwaschbecken, große 300L Eckbadewanne, Bidet und WC.

Außerdem verfügt das Landhaus über hochwertige, doppelt verglaste weiße Fenster (größtenteils bodentief) und Fenstertüren der Marke Zöllner mit echten Sprossen, mit elektrischen programmierbaren Rollläden.

Dach: Aufwändiges Winkeldach mit Krüppelwalm, mit zwei aufstehenden Gauben und kleiner Dachterrasse. Das Dach ist mit Naturschiefer eingedeckt.

Alle Sanierungs- und Reparaturarbeiten sind durch qualifizierte Fachhandwerker durchgeführt und sind durch die Rechnungen nachweisbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage: Die luxuriöse Immobilie steht in dem etwa 525 Einwohner zählenden Ort

Densborn (ca. 320 Höhenmeter), der sehr malerisch im Tal des Flüsschens Kyll liegt

und eine mehr als 1000 Jahre alte Geschichte hat. Die Ortsgemeinde Densborn gehört zur Verbandsgemeinde Gerolstein. Der Ort verfügt über eine Bahnstation (Strecke Köln-Trier), eine Gaststätte, einen Dorfladen, einen Kindergarten; es gibt einen Hausarzt im Ort. Im ca. 16 Kilometer entfernten Gerolstein befinden sich Supermärkte, Schulen, Krankenhaus und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte.

Umgeben von großen Waldgebieten und reizvollen Seitentälern beiderseits des Flusses gehört die Umgebung zweifelsohne zur landschaftlich schönsten des Kylltals. Zahlreiche gut markierte Wanderwege führen durch die noch recht ursprüngliche Umgebung, und der idyllische Kylltal-Radweg, der dem Flusslauf bis zu seiner Mündung in die Mosel folgt, verläuft in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 170,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Hausansicht Südwest

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Garten auf der Ostseite

Exposé - Galerie



sonnige Südwest-Terrasse



Hausansicht Südwest

Exposé - Galerie



Haus mit zwei Garagen



Rosenstock vor dem Esszimmer

Exposé - Galerie



Hausansicht Südwest



Teilansicht Südwest-Terrasse

Exposé - Galerie



Teilansicht Südwest-Terrasse



Garten Nordost



Garten Ostseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick zum Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Entrée, Blick zum Wohnzimmer



Entrée

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Ausgang zur Terrasse



Musikzimmer

Exposé - Galerie



Musikzimmer EG



Musikzimmerfenster



Rosengarten

Exposé - Galerie



Gäste-WC im Erdgeschoss

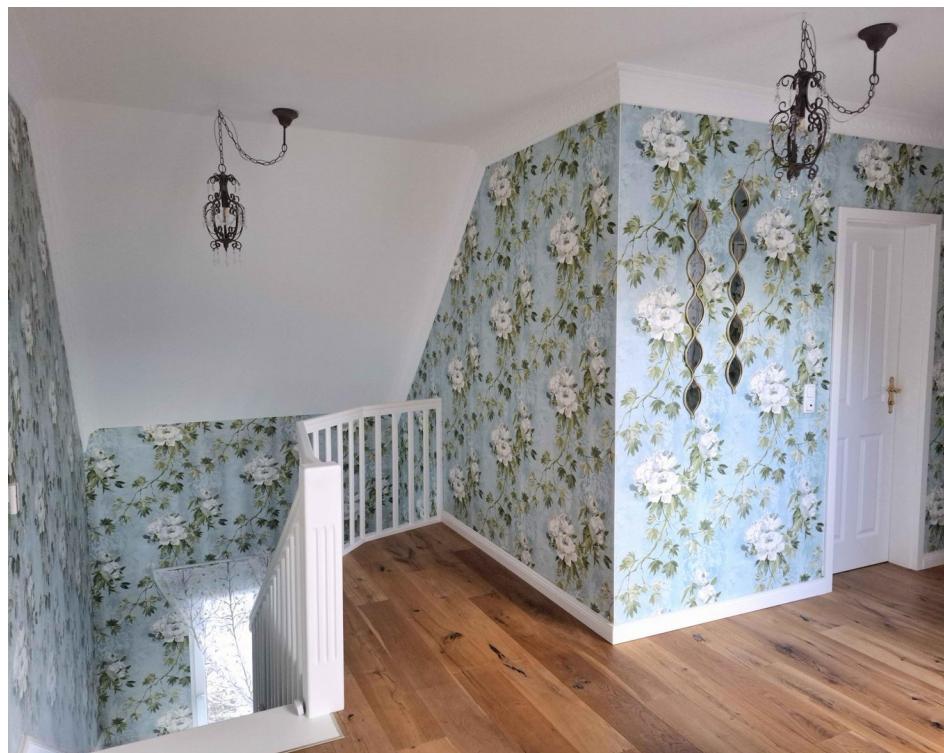


Keller

Exposé - Galerie



LAN-Verteilerkasten



Flur OG mit Galerie

Exposé - Galerie



Flur OG, blick zu Dachterrasse



Flur OG, zu den Schlafzimmern

Exposé - Galerie



Flur OG, Blick zum Büro



Flur OG

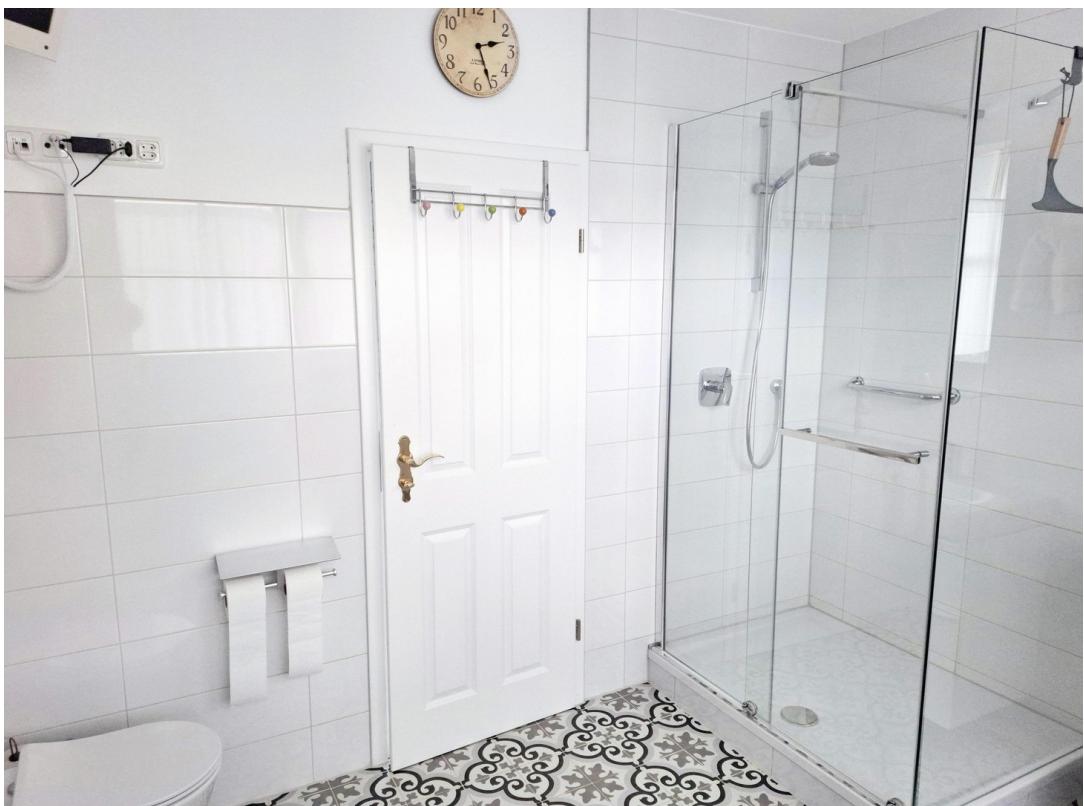


romantische Dachterrasse

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



grosses, helles Schlafzimmer

Exposé - Galerie



grosses, helles Schlafzimmer



grosses, helles Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro (oder 3.Schlafzimmer)



Blick aus dem Bürofenster

Exposé - Galerie

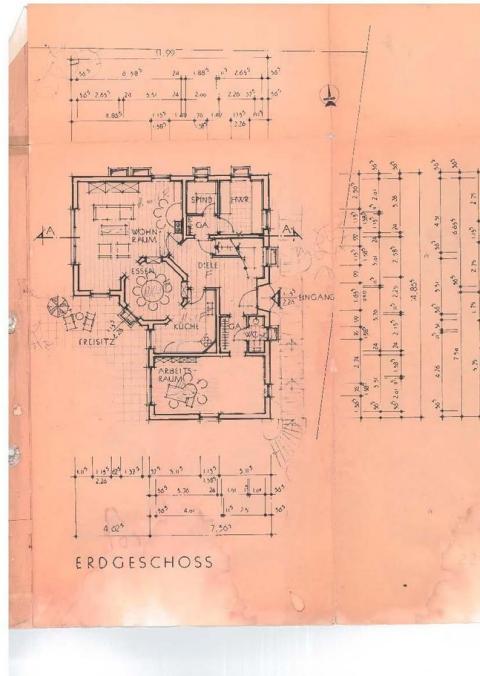


Kinderzimmer OG

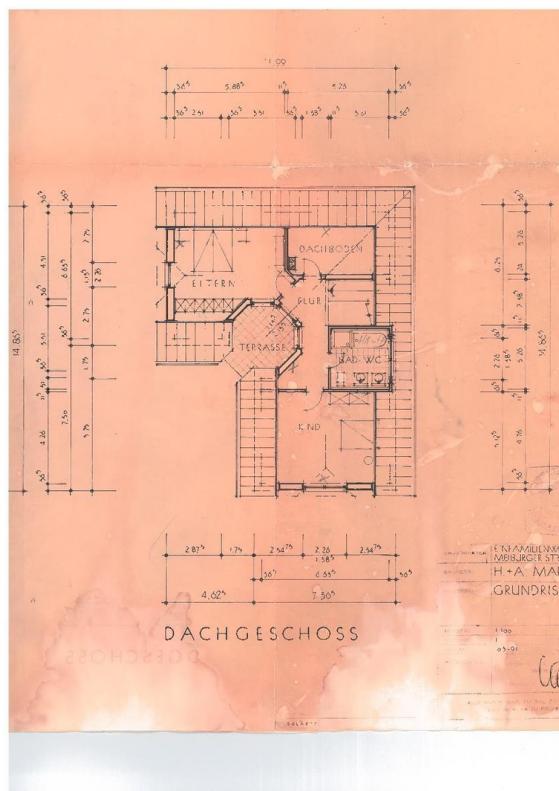


Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie

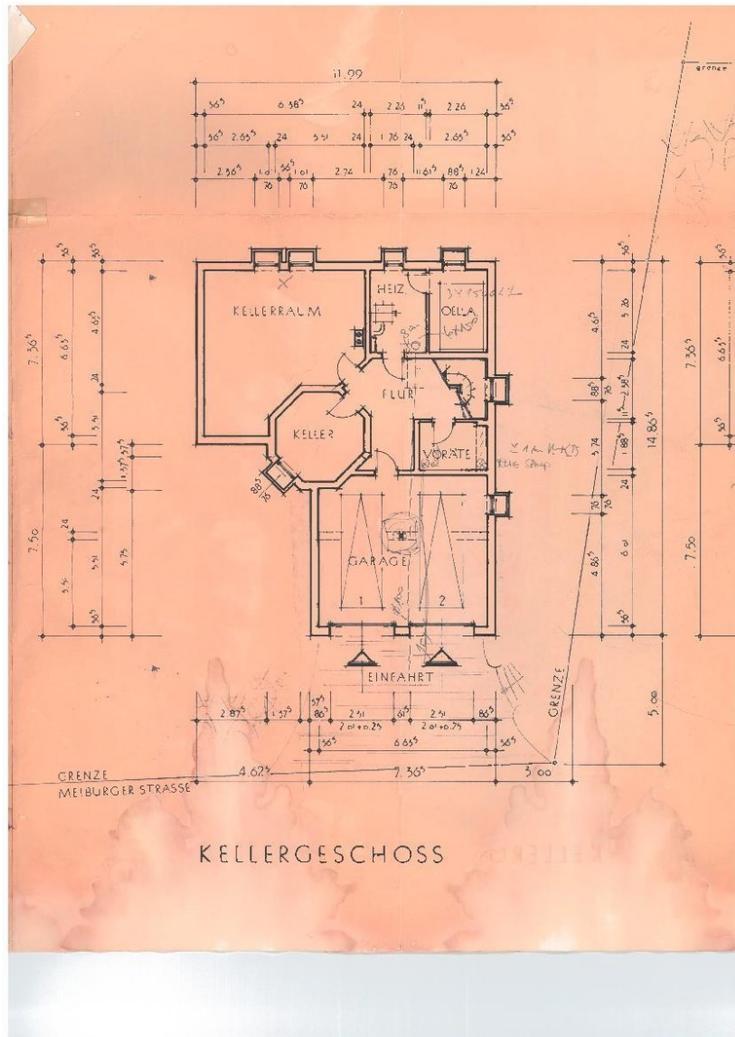


Grundrisse EG



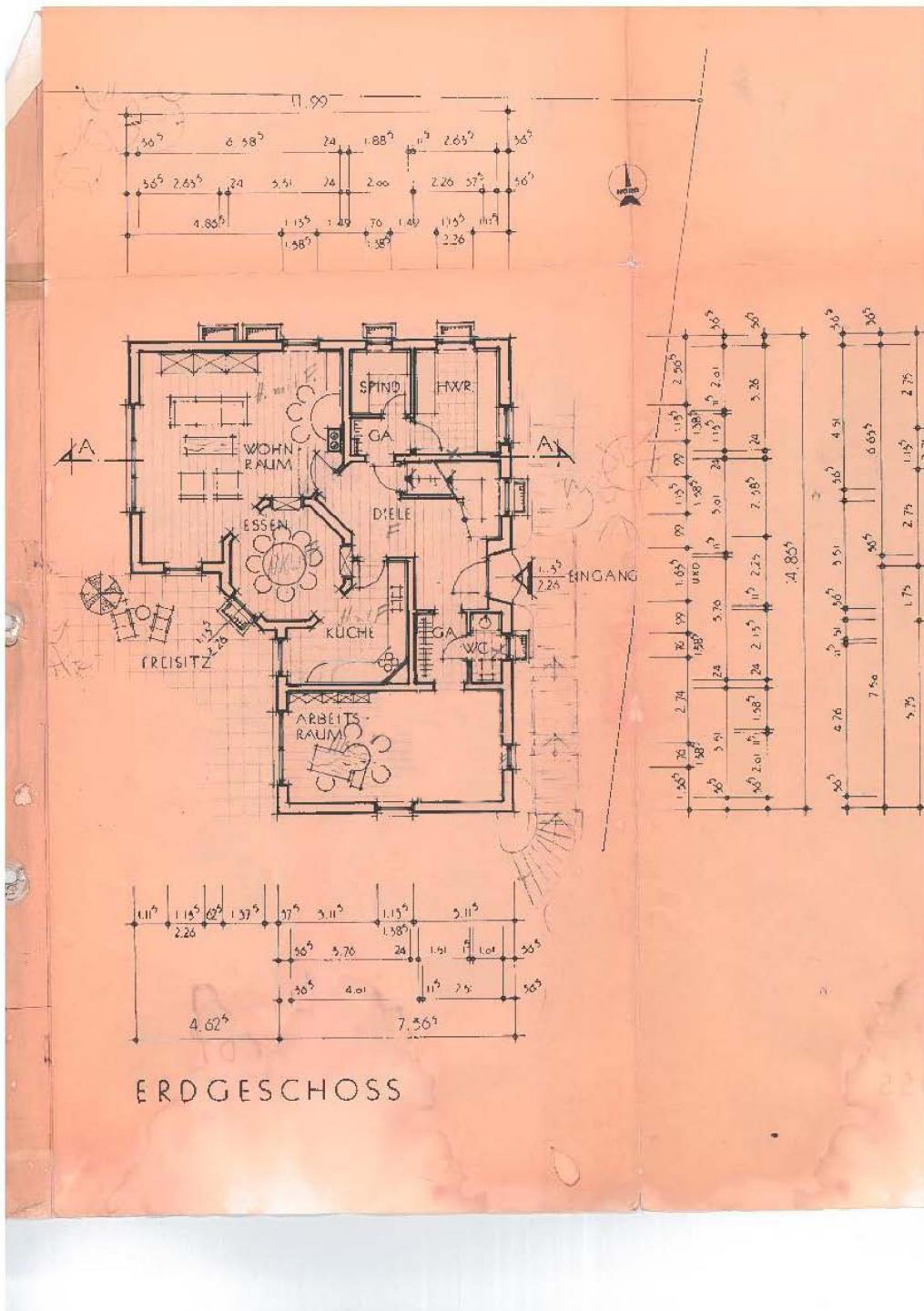
Grundrisse OG

Exposé - Galerie

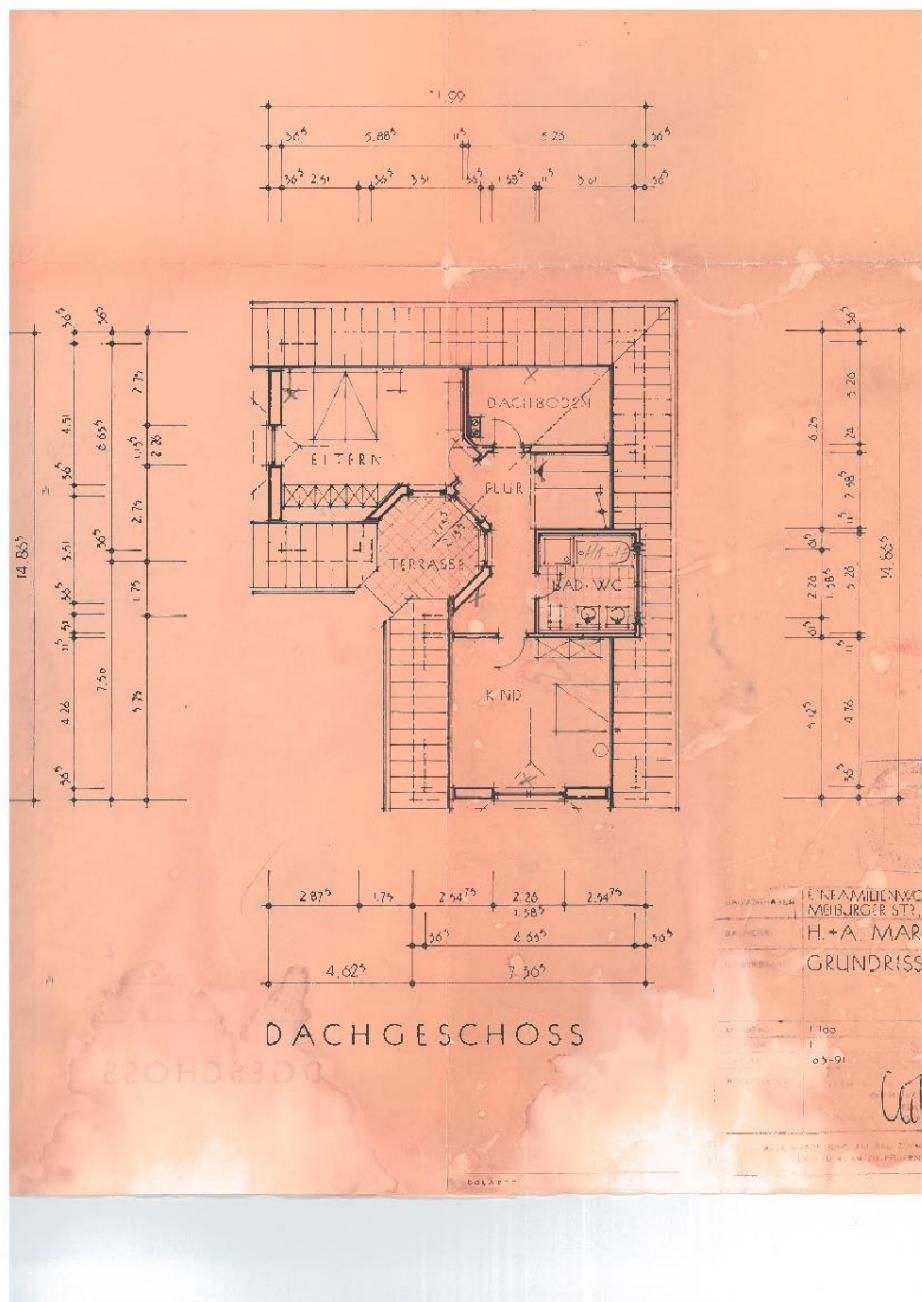


Grundrisse UG

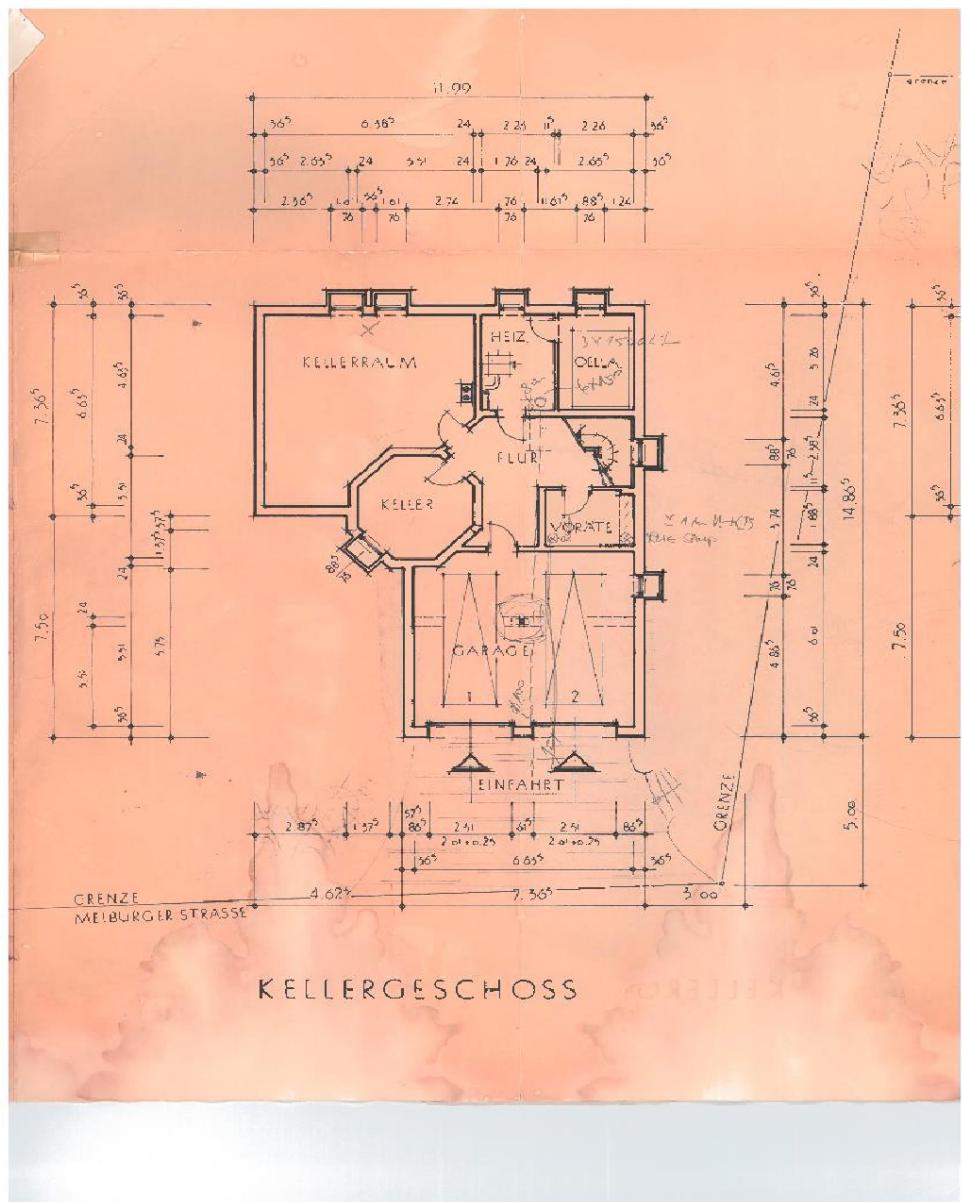
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Landhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

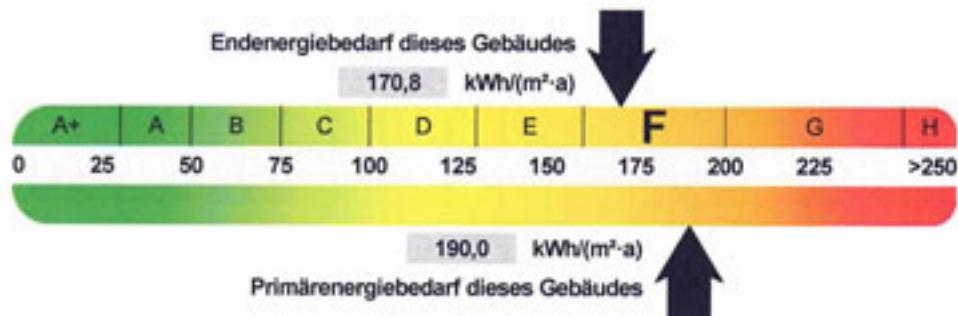
Registriernummer ²

RP-2019-002780712

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 46,4 kg/(m² a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 190,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 101,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_w

Ist-Wert 0,71 W/(m² K) Anforderungswert 0,56 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

170,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | % |
| | | % |

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

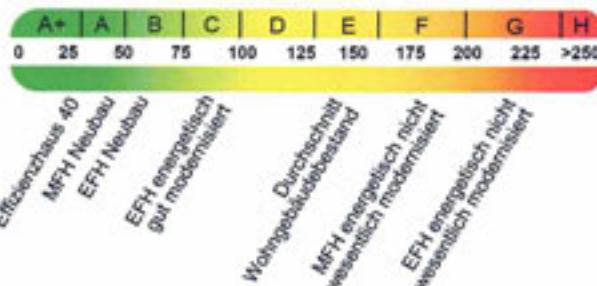
Verschärfter Anforderungswert

W/(m² K)

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_w

W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus