

Exposé

Einfamilienhaus in Dümpelfeld-Lückebach

Traumhaus in der Eifel



Objekt-Nr. OM-348108

Einfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

53520 Dümpelfeld-Lückebach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	671,00 m²	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	171,00 m²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Abschalten, genießen und träumen... Ein Schwedenhaus mit Seele. Eimaliges Architektenhaus. Verkauf ohne Maklerprovision!

Auszug Technische Ausstattung:

- Sehr wenig Energieverbrauch. Effizienzklasse KFW40 Plus
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 8,2KW Photovoltaik Anlage mit 10KW Speicher mit Notstromfunktion
- Brauchwasser Enthärtungsanlage
- elektr. Fallarmmarkiesen mit Wetterwächter
- elektr. Kachelofen mit Speicherfunktion
- Glasfaser Internet
- LAN Kabel fest installiert
- 11KW Wallbox Ladestation für E-Auto

Auszug Ausstattung Wohnen:

- Kombisauna im Bad inkl. Infrarot
- Whirlpool Badewanne
- Dusch WC
- Feuertisch und Infrarotheizung in der Lounge / Wintergarten
- Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion
- Zimmer 1 EG: Esszimmer
- Zimmer 2 EG: Wohnzimmer
- Zimmer 3 EG: Büro / Kinderzimmer 3
- Zimmer 4 OG: Kinderzimmer 1 mit Empore und begehbare Kleiderkammer
- Zimmer 5 OG: Kinderzimmer 2 / Gästezimmer mit begehbare Kleiderkammer
- Zimmer 6 OG: Eltern Schlafzimmer
- Elternbadezimmer OG mit Wäscheschacht zum Mudroom
- Kinderbadezimmer OG
- Eltern Ankleide OG
- Allroom OG
- Eingangsbereich UG
- Mudroom UG
- Küche UG mit Speisekammer
- Holzshutter an den Fenstern

- Eiche Parkett und Treppe
- Zementfliesen im Eingangsbereich und Mudroom
- Schreiner Innenausbau mit vielen tollen Details
- Dachboden bei Haus und Garage als Lagerbereich
- große Veranda nach allen Seiten ausgerichtet um alle Sonnenstunden zu erreichen
- Garage mit Carport
- 2x Werkstattbereich in Garage

Auszug Grundstück und Garten:

- keine direkten Nachbarn
- Natursteinpflaster und Mauern
- Naturstein Grillplatz
- Einfassung mit Buchenhecke
- Aussenstrom entlang des Grundstücks
- Aussenbeleuchtung
- Aussenwasser
- Gartenhütte im Hausdesign
- Wohnmobil Stellplatz

Ausstattung

Ein Haus mit Seele, Charme und unverkennbarer exklusiver Gemütlichkeit! Verkauft wird dieses tolle Anwesen wegen Umzug auf einen Pferdehof.

Das Haus eignet sich auch sehr gut als Kapitalanlage für ein Exklusiv Ferienhaus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die frische Luft, das sanfte schaukeln in der Sonne und der Blick ins grüne. Ein Ort der jeden Tag besonders macht.. Das Haus befindet sich im toll gelegenen Eifeldorf Lückenbach. Herrliche Waldwege kreisen das Dorf ein und laden zu Spaziergängen, Wandertouren und Mountainbiking ein. Sehr ruhig gelegen aber dennoch Zentral. Im Dorf befindet sich ein Kinderspielplatz und eine ÖPNV Bushaltestelle.

Vom nächst gelegenen Ort Insul fährt man 2km den Berg hinauf, vorbei an großflächigen Pferdewiesen und Wäldern. Das Haus präsentiert sich als „Hingucker“ direkt in der Dorfeinfahrt von Lückenbach ohne direkte Nachbarn. Die Dorfstraße am Haus endet in einer „Sackgasse“, so das sehr wenig PKW Fahrbetrieb stattfindet. Daher Ideal für Naturliebhaber und auch Kinder

Wegstrecken PKW:

- Einkaufsmöglichkeit / Arzt / Kindergarten - 5 min
- mehrere Restaurants / Sparkasse - 2 min
- belebte Stadt Adenau - 10 min
- Realschule / Gymnasium - 10 min

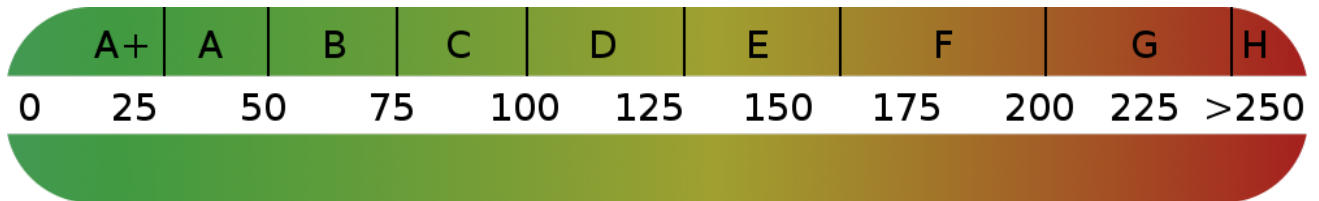
- Nürburgring Abschnitt Breitscheid - 12 min
- Großstadt zb. Bonn - ca. 30min
- Flughafen Köln/Bonn - ca. 45min

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	5,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Sicht vom Wohnmobilstellplatz

Exposé - Galerie



Ansicht Westen



Hauseingang Nordosten

Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Westen



Südseite

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Osten



Garage mit Carport

Exposé - Galerie



Wintertraum



Wintertraum

Exposé - Galerie



Naturlage an einer Sackgasse



Wandern, Mountainbiken, Natur genießen ! Alles direkt vor der Ha

Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Feuerstelle im Garten

Exposé - Galerie



Gartenhütte

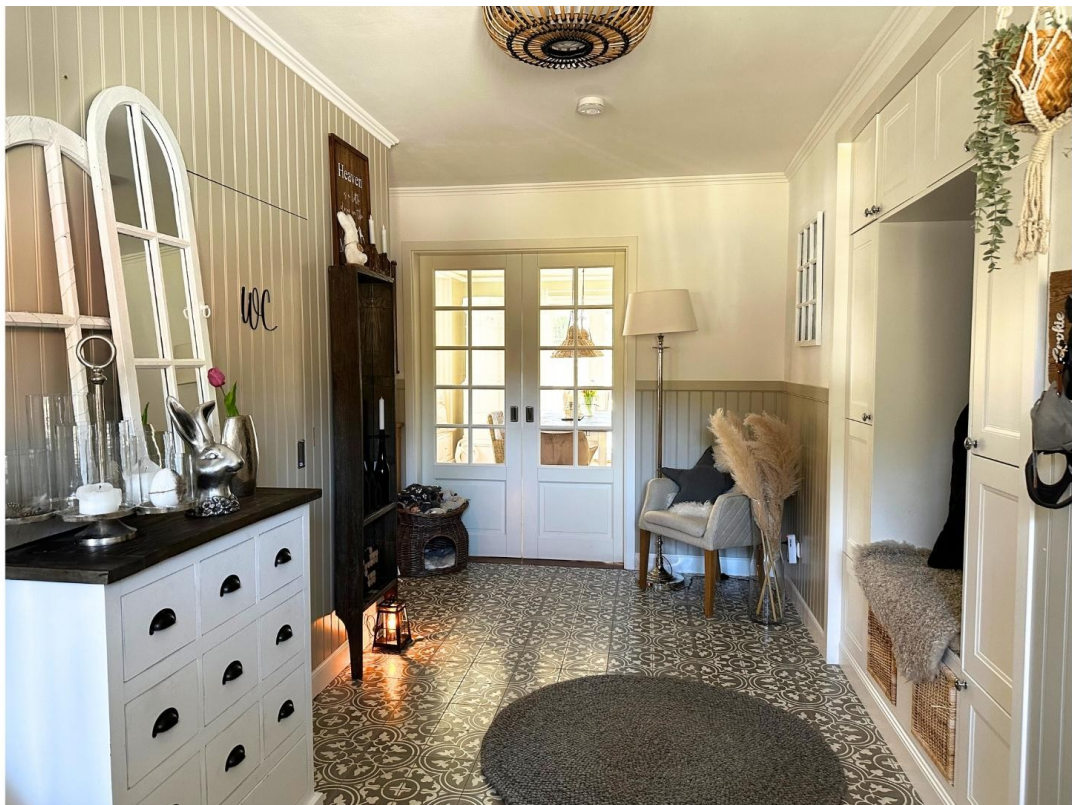


Feuertisch im "Wintergarten"

Exposé - Galerie



Veranda fast umlaufend



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC im Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

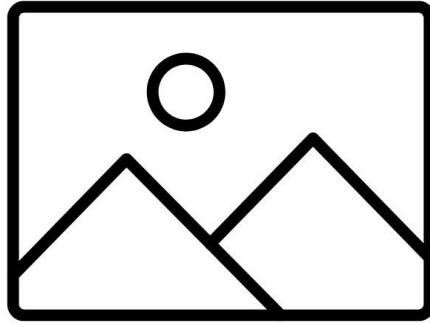


Küche



Wohnzimmer / TV Raum

Exposé - Galerie



Büro / Zimmer

Büro / Kinderzimmer 3



Mudroom (Wäscheraum)

Exposé - Galerie



Mudroom (Wäscheraum)



Allroom mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Badezimmer Eltern



Badezimmer Eltern

Exposé - Galerie



Sauna im Elternbad



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Ankleide Eltern



Badezimmer Kind / Gast

Exposé - Galerie



Gästezimmer / Kinderzimmer 1



Gästezimmer / Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer / Kinderzimmer 2

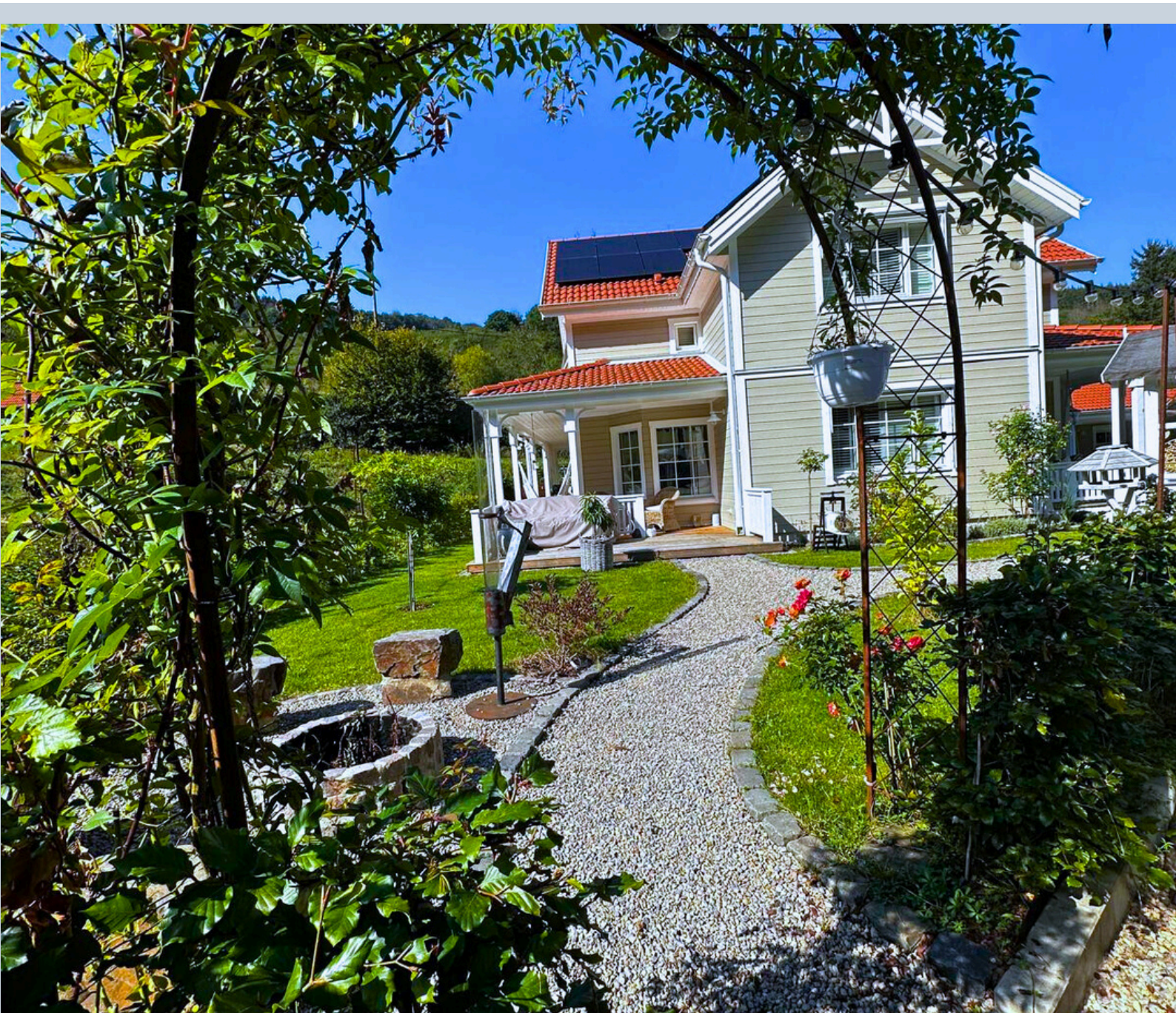


Empore / Kinderzimmer 2

Exposé - Anhänge

1. Exposé

SOLBERGHUS



TRAUMHAFTES GREENVILLE ARCHITEKTENHAUS

53520 DÜMPELFELD-LÜCKENBACH



WILLKOMMEN IN
IHREM TRAUMHAUS!

IMMOBILIENBESCHREIBUNG





AUSZUG DER AUSSTATTUNGSMERKMALE & TECHNIK

• GREENVILLE ARCHITEKTENHAUS

- BAUJAHR 2021
- 671 QM GRUNDSTÜCK
- 171 QM WOHNFLÄCHE
- KFW40+/WÄRMEPUMPE/PHOTOVOLTAIK 10KW MIT SPEICHER UND NOTSTROMFUNKTION
- FUSSBODENHEIZUNG MIT KÜHLFUNKTION
- LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
- ELEK. FALTARMMARKIESEN MIT WETTERWÄCHTER
- KOMBISAUNA IM BAD INKL. INFRAROT
- WIRLPOOL BADEWANNE UND DUSCH WC
- WASSERENTHÄRTUNGSANLAGE
- ELEK. KACHELOFEN
- GLASFASER INTERNET
- LAN KABEL FEST INSTALLIERT
- WALLBOX 11KW FÜR E-AUTO
- FEUERTISCH UND INFRAROTHEIZUNG IN LOUNGE (WINTERGARTEN)





AUSZUG DER AUSSTATTUNGSMERKMALE WOHNEN

- 6 ZIMMER + KÜCHE + ALLROOM
- 2 BADEZIMMER + GÄSTE WC
- MUDRROM (WÄSCHEZIMMER) MIT WÄSCHESCHACHT
- ELTERN ANKLEIDEBEREICH
- AUSGEBAUTER DACHBODEN ALS LAGERBEREICH
- HOLZSHUTTER AN DEN FENSTERN
- SCHREINER INNENAUSBAU MIT VIELEN TOLLEN DETAILS
- EICHE PARKETT UND TREPPE
- ZEMENTFLIESEN IM EINGANGSBEREICH UND MUDROOM
- GARAGE MIT CARPORT
- 2X WERKSTATTBEREICH IN GARAGE
- VERANDA AUSGERICHTET NACH ALLEN SEITEN UM UM ALLE SONNENSTUNDEN ZU ERREICHEN 
- KEINE DIREKTEN NACHBARN





AUSZUG DER AUSSTATTUNGSMERKMALE GRUNDSTÜCK & GARTEN

- NATURSTEINPFLASTER UND MAUERN
- NATURSTEIN GRILLPLATZ
- GARTENHÜTTE IM HAUSDESIGN (SOLBERG HYDDA)
- EINFASSUNG MIT BUCHENHECKE
- AUSSENSTROM ENTLANG DES GRUNDSTÜCKS
- AUSSENBELEUCHTUNG
- AUSSENWASSER
- WOHNMOBIL STELLPLATZ





STANDORT

Das Haus befindet sich im schönen Eifeldorf Lückenbach mit herrlichen Wanderwegen und viel Natur. Zur nächsten Einkaufsmöglichkeit und Kindergarten sind es nur 5min und mehrere Restaurants findet man in 2min Entfernung. Zur belebten Stadt Adenau und zum Nürburgring sind es ca. 10min. Eine Großstadt wie zb. Bonn erreicht man in ca. 30min

Das Ende der Dorfstraße endet in einer Sackgasse, so das wenig Fahrbetrieb stattfindet. Ideal für Naturliebhaber und sehr Kinderfreundlich. Im Dorf befindet sich eine Bushaltestelle für Schulkinder und auch normale Fahrten



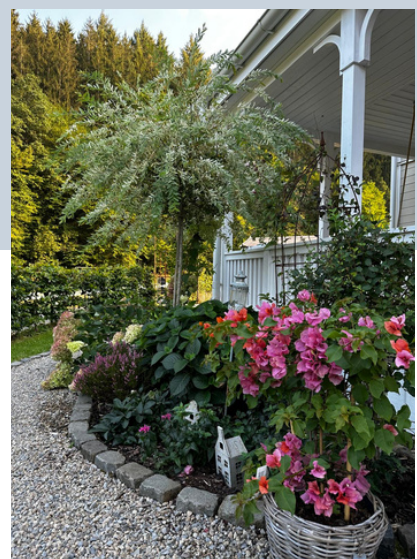


SOLBERGHUS

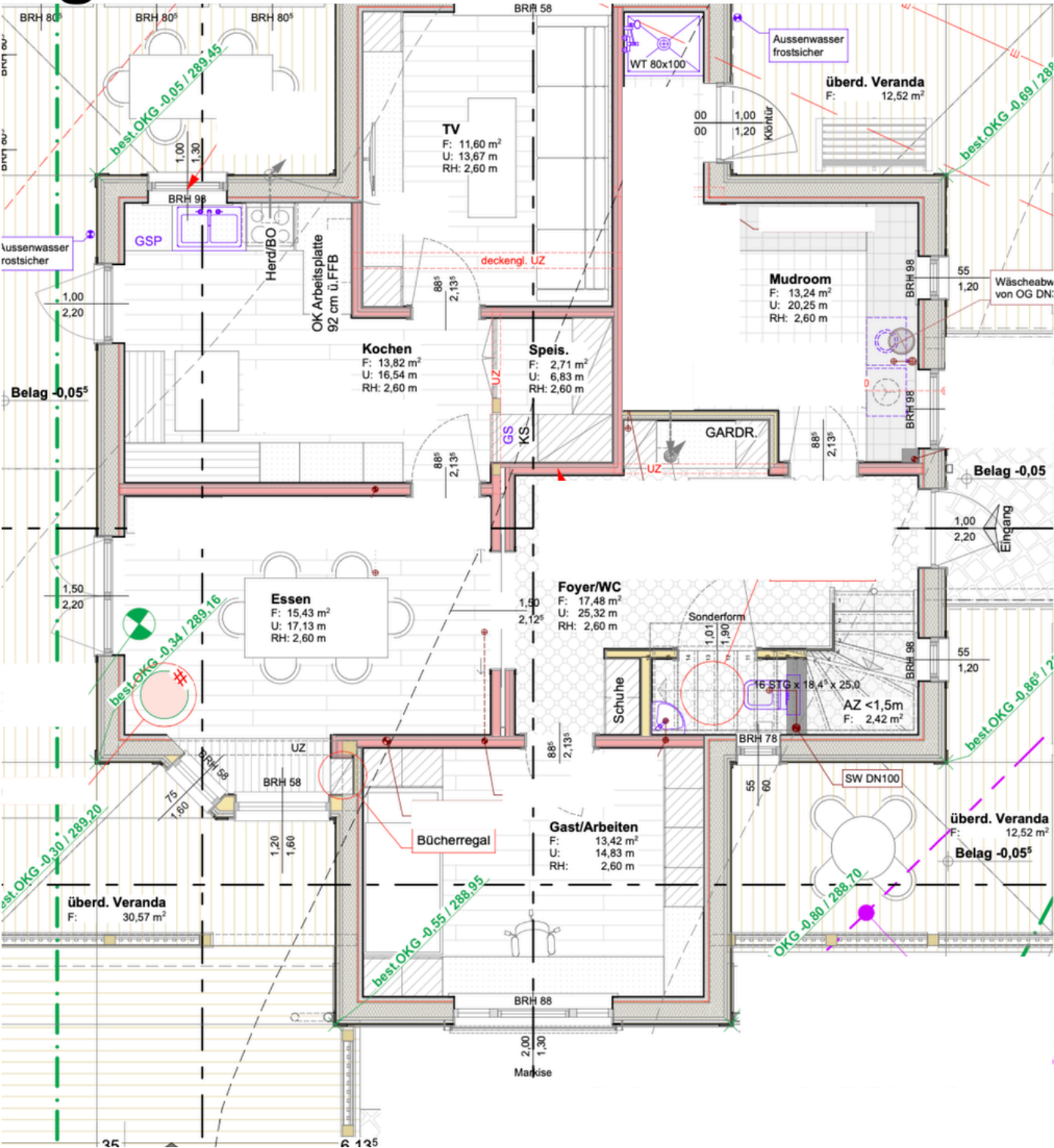
BEDEUTUNG

Solberghus kommt aus Schweden und bedeutet Sonnenberghaus.

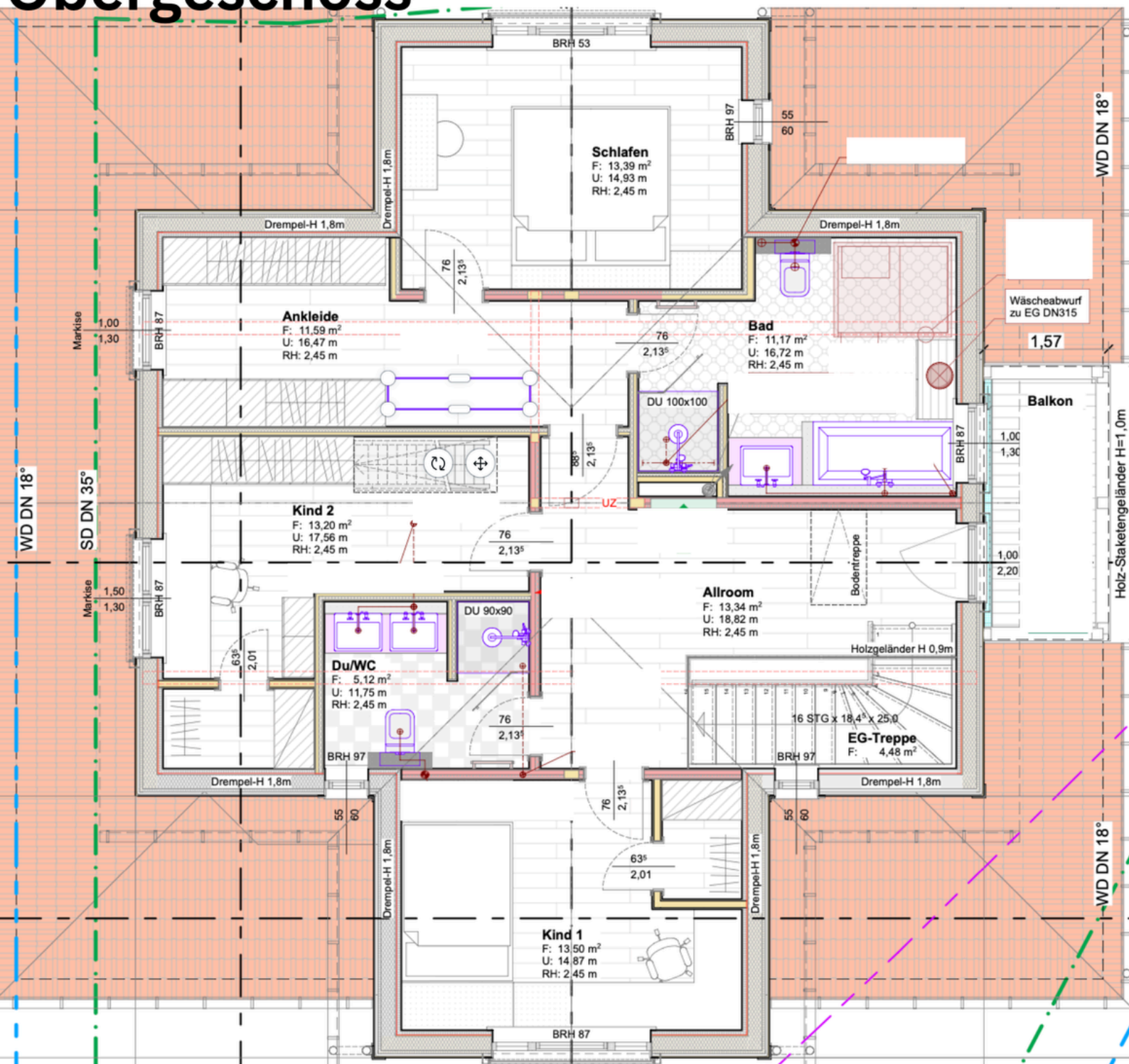
Da das Haus an der Sonnenbergstraße liegt war der Hausname schnell entschieden



Erdgeschoss



Obergeschoss





Gebäudeergebnisse

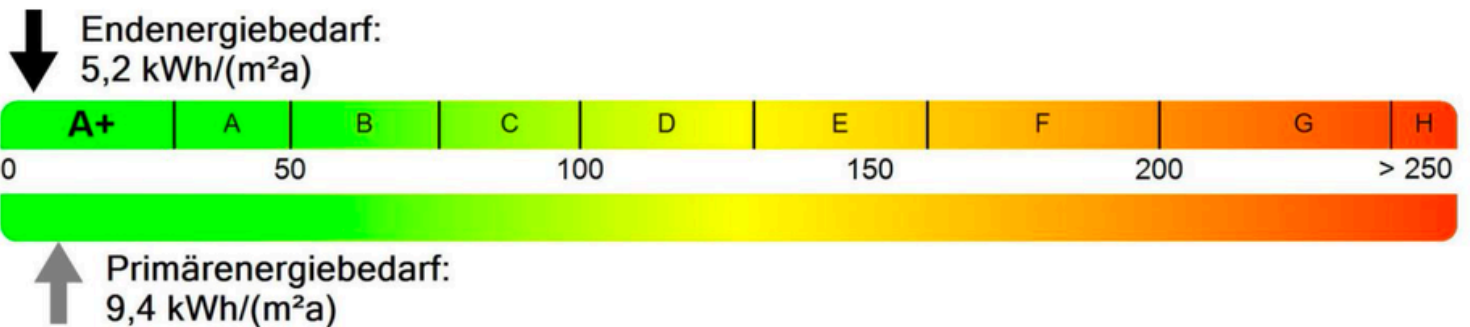
Gebäude

	Ist-Wert
spez. Transmissionswärmeverlust $[W/(m^2K)]$	0,189
spez. Heizwärmebedarf $[kWh/(m^2a)]$	33,6
Anlagenaufwandszahl [-]	0,61
spez. Primärenergiebedarf $[kWh/(m^2a)]$	9,39

Die flächenbezogenen Ergebnisse beziehen sich auf die Gebäudenutzfläche A_N .

Hinweis:

Die Werte für den Heizwärme- und Primärenergiebedarf wurden gemäß §5 EnEV 2014 korrigiert.



Wesentliche Angaben für Anzeigen nach EnEV §16a

1. Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
2. Endenergiebedarf	5,2 kWh/(m²a)
3. Wesentliche Energieträger	Strom
4. Baujahr des Gebäudes	2021
5. Energieeffizienzklasse	A+