

# Exposé

**Einfamilienhaus in Schleiden, Ortsteil Olef**

**Einfamilienhaus im Nationalpark Eifel**



Objekt-Nr. **OM-379101**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **359.000 €**

53937 Schleiden, Ortsteil Olef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in traumhafter Lage im Nationalpark Eifel – 53937 Schleiden-Olef

Sie suchen ein großzügiges, lichtdurchflutetes Zuhause in naturnaher Lage? Dann könnte dieses freistehende Einfamilienhaus im malerischen Ortsteil Olef der Stadt Schleiden genau das Richtige für Sie sein!

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 600 m<sup>2</sup>, sowie ein weiteres Grundstück von ca. 95 m<sup>2</sup> (etwa 50 Meter vom Verkaufsobjekt entfernt)

Zimmer: 5 (inkl. 3 Schlafzimmer)

Bauweise: massiv

Heizung: neue Zentralheizung (2023) mit 5 Jahren Garantie

Garage vorhanden

Verfügbarkeit: nach Absprache

Beschreibung:

Das gepflegte Haus überzeugt durch seine ruhige Lage am Rand des Nationalparks Eifel und bietet viel Platz für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende.

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

eine separate Küche mit angrenzender Speisekammer

ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit großer Fensterfront und Blick in den Garten

eine einladende Diele

ein Gäste-WC

ein hochwertiges und helles, mit Marmor ausgestattetes Treppenhaus

Im Obergeschoss befinden sich:

ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon

zwei große Kinderzimmer

ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

ein zusätzlicher Abstellraum

Das Untergeschoss bietet praktische Nutzflächen:

ein Heizungsraum mit moderner Zentralheizung (2023)

ein Wasch- und Trockenraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

weitere Abstellmöglichkeiten

Der liebevoll angelegte Außenbereich umfasst:

einen Vorgarten und einen Garten hinter dem Haus

ein charmantes Holzgartenhaus

alten Baumbestand, darunter auch Obstbäume

eine Garage direkt am Haus

Besonderheiten:

sehr gute Bausubstanz

helle, großzügige Räume

naturnahe und familienfreundliche Lage

gute Infrastruktur in Schleiden und Umgebung

zum Objekt gehört noch eine ca. 95 m<sup>2</sup> große Gartenparzelle (ggf. Bauland) die sich ca. 50 m vom Objekt befindet.

## Ausstattung

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine solide Bauweise und eine sehr gute Bausubstanz – es bietet die ideale Grundlage, um mit überschaubarem Aufwand ein individuelles Traumhaus zu gestalten. Oder wie wäre es, das Haus in zwei Wohnungen oder in ein B&B umzugestalten....

Im Innenbereich wurden Vinylböden sowie Fliesenböden verlegt. Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Treppenhaus aus Marmor, das dem Haus einen eleganten und repräsentativen Charakter verleiht. Die verbauten Holzfenster mit Doppelverglasung sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Sämtliche Fenster sind mit innenliegenden Rollläden ausgestattet; im Erdgeschoss sogar mit elektrischem Antrieb.

Ein großer Pluspunkt ist der bereits vorhandene Glasfaser-Internetanschluss, der auch im ländlichen Raum schnelles und stabiles Arbeiten oder Streaming ermöglicht.

Zwar befindet sich das Gebäude insgesamt in einem guten Zustand, jedoch sind teilweise Renovierungsarbeiten einzuplanen. Dazu zählen insbesondere die Modernisierung der Sanitäreinrichtungen sowie eine eventuelle Erneuerung der Fenster.

Durch diese Gestaltungsfreiheit bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, den Wert der Immobilie langfristig zu steigern.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Ortsteil Olef, einem Teil der Stadt Schleiden, bekannt für seinen historischen Ortskern mit Fachwerkhäusern und charmantem Dorfcharakter. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität.

Die Stadt Schleiden (Hauptstadt des Nationalpark Eifel) sowie der nahe gelegene Luftkurort Gemünd sind jeweils in wenigen Autominuten erreichbar. Dort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, vielfältige Einzelhandelsgeschäfte sowie eine Auswahl an Cafés und Restaurants. Schleiden ist zudem eine ausgewiesene Schulstadt mit allen gängigen Schulformen. Ein Krankenhaus befindet sich ebenfalls direkt in Schleiden.

In fußläufiger Nähe zum Haus befindet sich ein neu angelegter Spielplatz sowie ein Kindergarten, der über einen sicheren Fußweg für Kinder erreichbar ist – ideal für junge Familien.

Die Region liegt im Herzen des Nationalparks Eifel, der mit seinen ausgedehnten Wäldern, Seen und Höhenzügen ein wahres Paradies für Wanderer, Mountainbiker und Naturfreunde ist. Auch Wassersport (z. B. Segeln, Seenlandschaft Rursee, Urftsee und Obersee) ist in der Umgebung möglich. Schleiden und Gemünd sind zudem bequem über gut ausgebaute Fahrradwege erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Kreisstadt Euskirchen, Aachen und Köln sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Grenze zu Belgien liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt, die Niederlande erreicht man in etwa 45 Minuten.

Fazit: Eine ideale Lage für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur und Anbindung nicht verzichten möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Seitenansicht Wohnstraße

# Exposé - Galerie



Ansicht Eingang



Einfahrt mit Garage

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Rückansicht

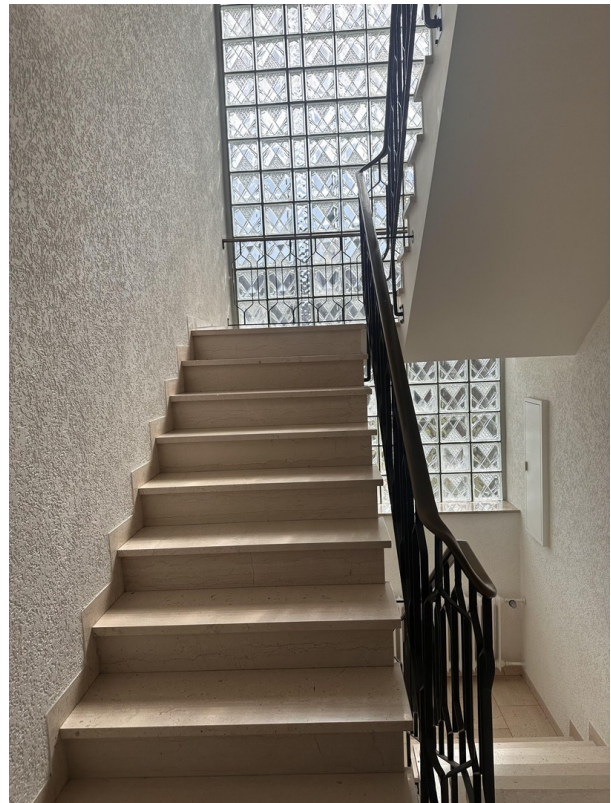
# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Diele



Treppenhaus

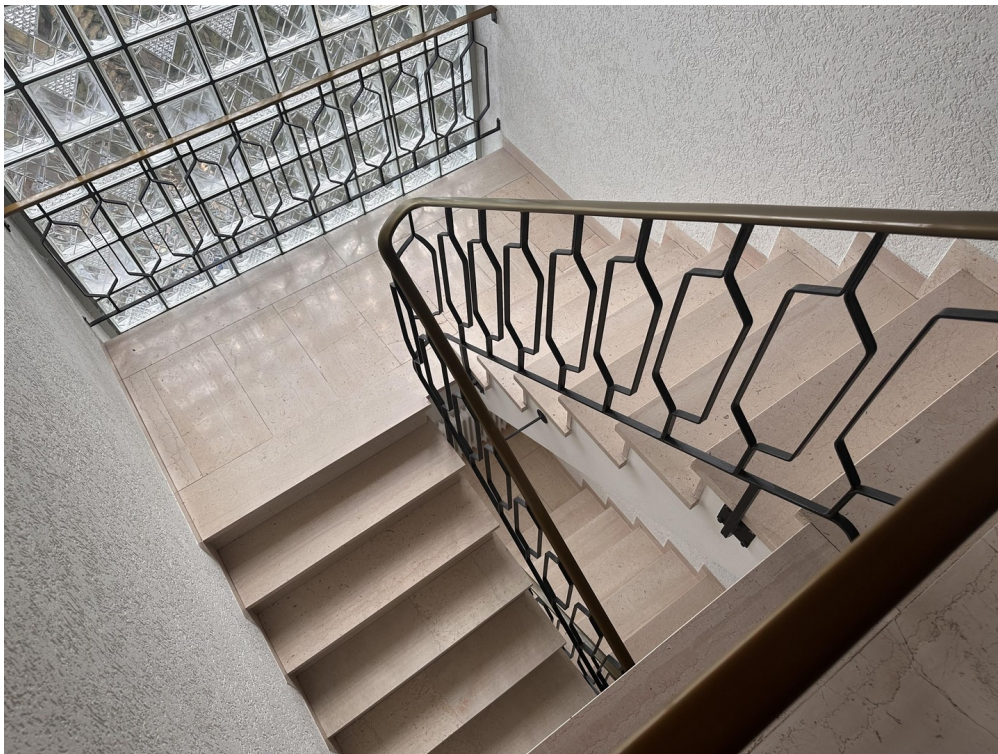


Treppenhaus 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1. Etage



Ansicht oben

# Exposé - Galerie



Zugang Gäste-WC



Gäste - WC



Küche

# Exposé - Galerie



Voratskammer



Ess - u. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



offener Durchgang



lichtdurchflutetes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur 1.Etage



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer m. Balkon



Abstellraum 1. Etage

# Exposé - Galerie



beheizbarer Vorratsraum Keller



Vorratsraum Keller (Weinkeller)

# Exposé - Galerie



Wasch u. Trockenraum



Wasch u. Trockenraum

# Exposé - Galerie



Anschlüsse Waschmaschine etc.



Heiztechnik

# Exposé - Galerie



Zentralheizung



alter (Obst-)Baumbestand

# Exposé - Galerie



Aussicht 1



Aussicht 2

# Exposé - Galerie



Aussicht 3



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



Zugang Keller

# Exposé - Galerie

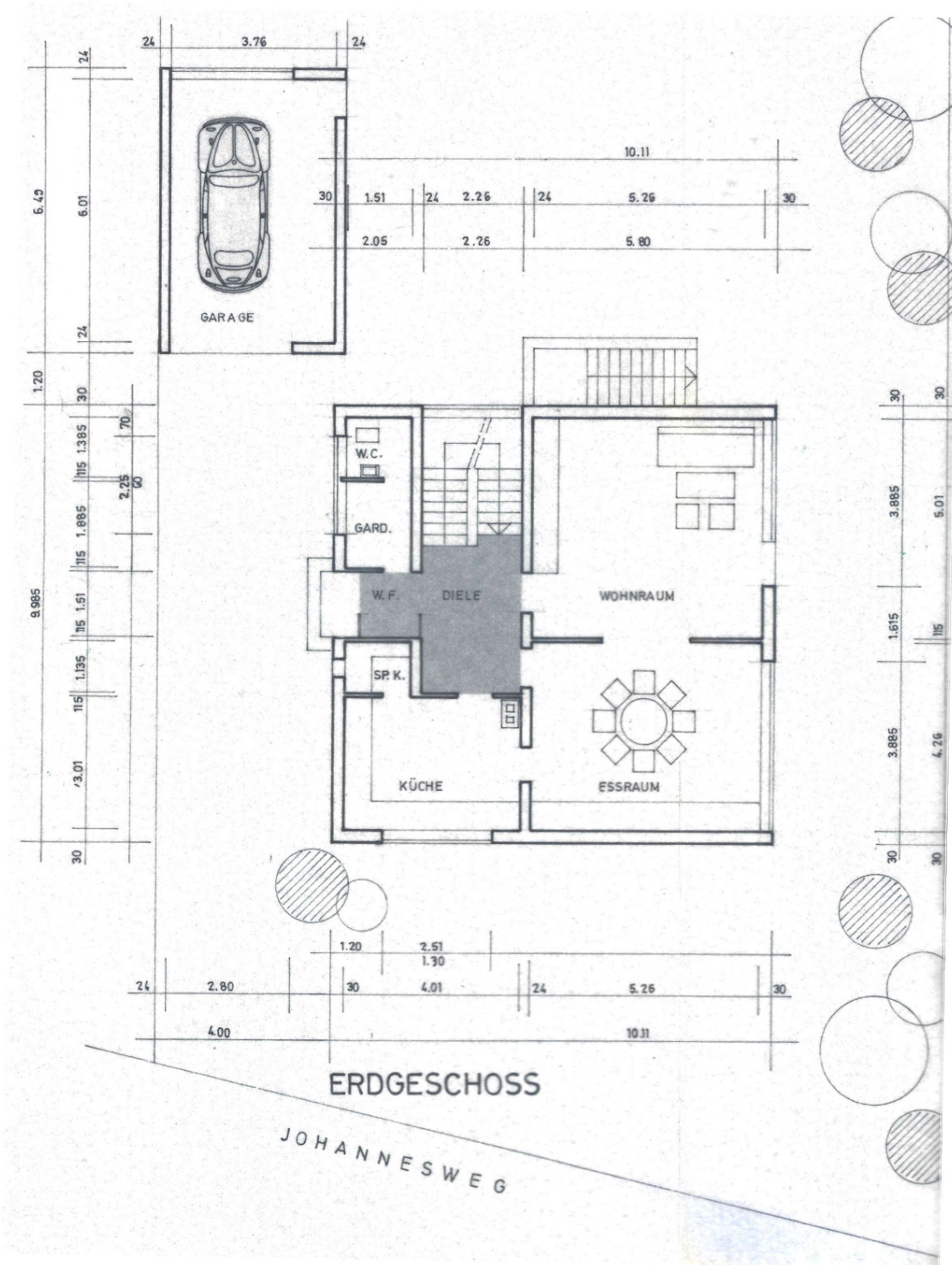


kein Durchgangsverkehr



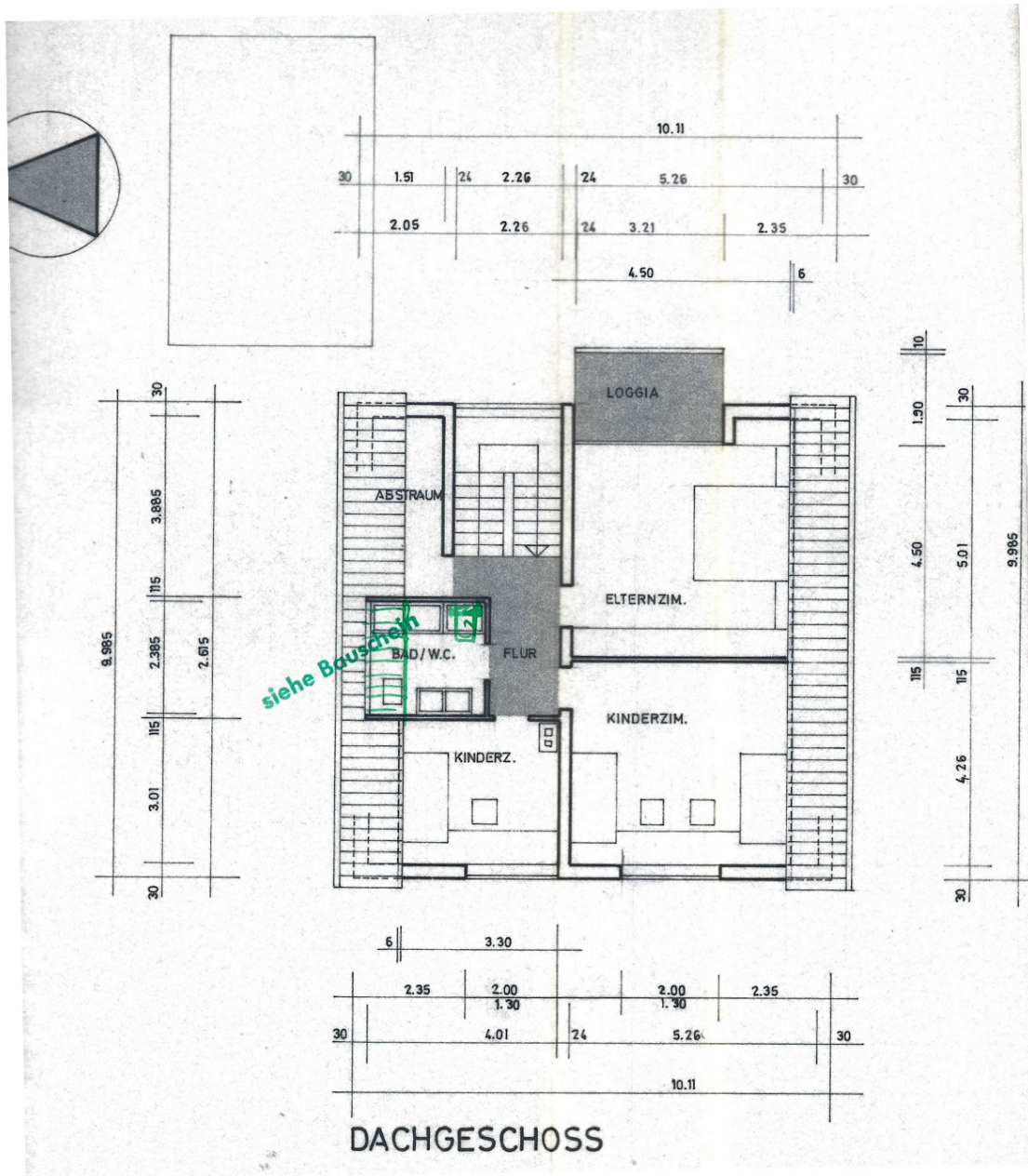
# Exposé - Grundrisse

Olef, Johannesweg 37, Erdgeschoss



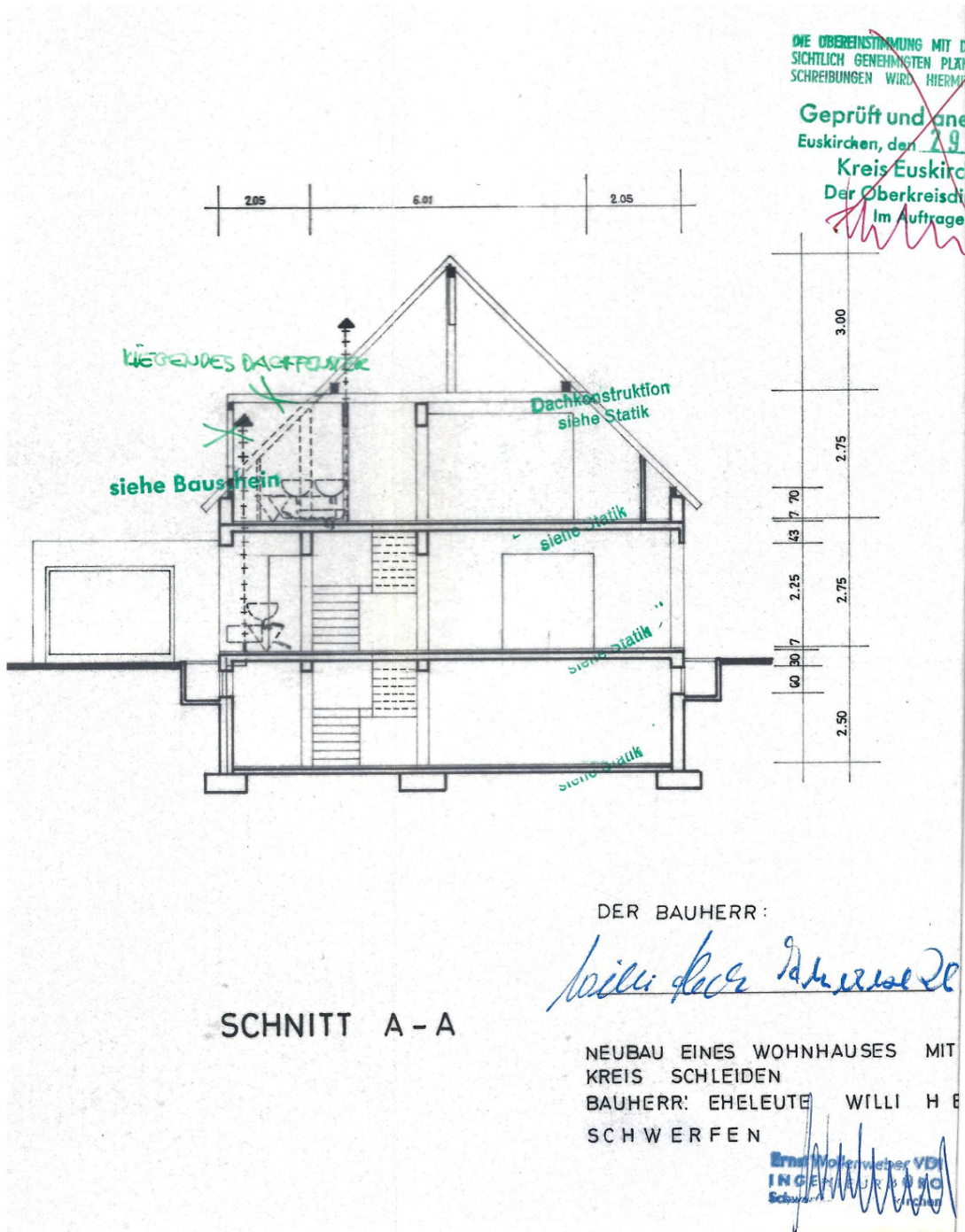
# Exposé - Grundrisse

Olef, Johannesweg 37, Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Olef, Johannesweg 37, Schnittzeichnung



DER BAUHERR:

*Willi H. E. Schwenfen*

SCHNITT A - A

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT  
KREIS SCHLEIDEN  
BAUHERR: EHELEUTE WILLI H. E.  
SCHWENFEN

Ernst Mollerweber VDI  
INGENIEUR FÜR  
Schweizerischer Ingenieurverband