

# Exposé

## Einfamilienhaus in Blankenheim

### Liebevoll sanierte Bruchsteinhäuser mit besonderem Interieur und Exterieur



Objekt-Nr. OM-416246

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Maus

53945 Blankenheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	426,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebevoll sanierte Bruchsteinhäuser mit besonderem Interieur und Exterieur

Das Anwesen verfügt über zwei miteinander verbundenen Bruchsteinhäuser. Eines aus dem Jahre 1930 (Haupthaus), das andere Nebengebäude stammt aus 1720 (beide KEIN Denkmalschutz!).

Das Haus aus dem Jahre 1930 wurde ganz kernsaniert, und ebenfalls ein größerer Anteil des 2. Hauses (Nebengebäude). Beide sind zueinander begehbar. Die Sanierung wurde Anfang 2023 abgeschlossen.

Durch den bewusst gewählten offenen Stil und dem Materialmix aus Stein, Metall und Holz, umhüllt einen das Interieur mit besonderer Behaglichkeit und strahlt Frieden und Erholung aus.

Die Häuser bieten neben den auf den Fotos ersichtlichen, gestalteten Räumen noch weitere Ausbaureserven, wie einen ausbaufähigen Dachstuhl, welcher sich über 80qm erstreckt, und ebenso befinden sich in dem bezaubernd alten Haus noch weitere Ausbaumöglichkeiten.

Die Wohnfläche von 100qm verfügt flächendeckend über Fußbodenheizung. Bodenbelag teils Fliesen, teils Vinylboden (Designboden).

Die Häuser werden mit dem eigens für diese Häuser designtem Mobiliar, allen Elektrogeräten, wie Side-by-Side Kühlschrank, Spülmaschine, auf Höhe eingebauter Backofen, Ceranfeld, Waschmaschine, Trockner und 65" Fernseher veräußert, somit können die neuen Eigentümer stressfrei einziehen. Ebenso verbleibt die Dekoration größtenteils im Anwesen.

Die gesamte Elektroinstallation und die ERD-Wärmepumpe von Wolf, ist im Rahmen der Sanierung von einem ansässigen Fachbetrieb erneuert worden. Im Innenhof befindet sich die 72 Meter tiefe Bohrung.

Auf einem der drei möglichen Parkmöglichkeiten für eigene Fahrzeuge ist schon Starkstrom für eine Wallbox installiert worden.

Zum Anwesen gehört ein eigenes Grundstück mit großer Garage mit elektr. Tor und einem Stellplatz. Ein Stellplatz befindet sich direkt am Haus.

Die Häuser sind fluss- und straßenseitig eingefriedet und somit können sich dort Kinder und Tiere frei und geschützt aufhalten.

Es ist ein wirkliches Kleinod und die Außenanlagen bedürfen kaum Maintenance, da gezielt asiatisch angehauchte Steingärten gestaltet wurden. Auch als Ferien- und Freizeitimmobilie geeignet.

Das Haupthaus hat die Energieklasse "D". Das Nebengebäude (Baujahr ca. 1720) hat keinen Energieausweis, da es zusammen mit dem Haupthaus nur als Nebengebäude veräußert wird.

Privatverkauf! Bitte nur Anfragen solventer Interessenten! Meine Mobilfunknummer lautet: 015204297841 Gerne beantworte ich Ihre Fragen telefonisch sowie per E-Mail.

Es ist kein Notverkauf und ich warte auf besondere Interessenten für dieses geliebte Anwesen.

Keine Makleranfragen, kein Mietkauf, etc.

## Ausstattung

Die Häuser werden mit dem eigens für diese Häuser designtem Mobiliar, allen Elektrogeräten, wie Side-by-Side Kühlschrank, Spülmaschine, auf Höhe eingebauter Backofen, Ceranfeld, Waschmaschine, Trockner und 65" Fernseher veräußert, somit können die neuen Eigentümer stressfrei einziehen. Ebenso verbleibt die Dekoration größtenteils im Anwesen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Lage**

Zur Autobahnzufahrt A1 sind es nur 7 Minuten und Bonn und Köln sind in ca. 50 Minuten erreichbar. Auch zum Home-Office eignet sich das Anwesen. 50 Mbit Internet sind verfügbar. Ich habe mich für Starlink entschieden und damit sind ca. 250Mbit möglich.

Das Domizil bietet Naherholung und liegt neben einem Wander- und Radweg. Es liegt in einem besonders freundlichen Dorf, malerisch an der schönen Ahr. In Ahrhütte, einem Ortsteil von Blankenheim.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Vorderansicht d. beiden Häuser



Rückansicht der beiden Häuser



# Exposé - Galerie



Offener Wohnraum



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2. Flur



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Seperates WC



# Exposé - Galerie



Innenhof Zen-Garten



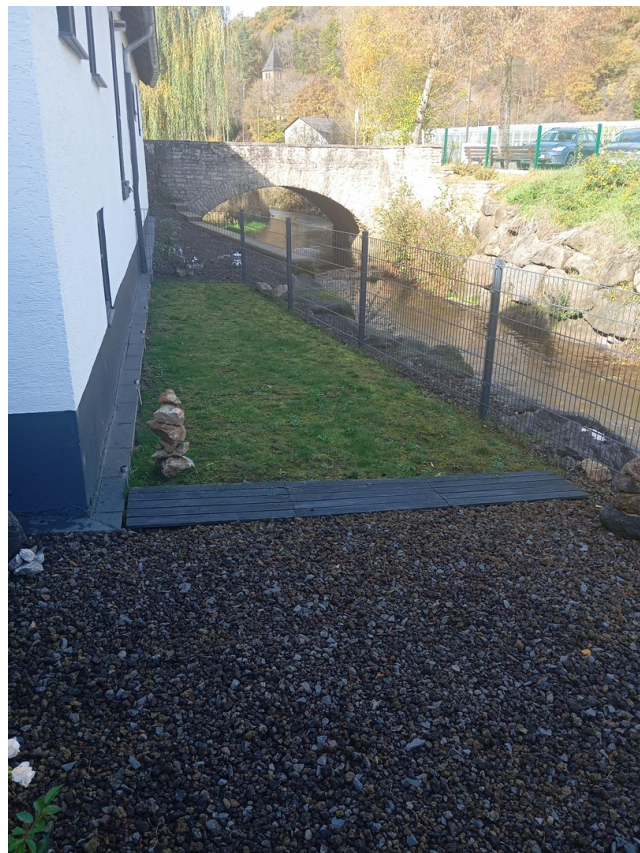
Innenhof Zen-Garten



# Exposé - Galerie



Innenhof Zen-Garten



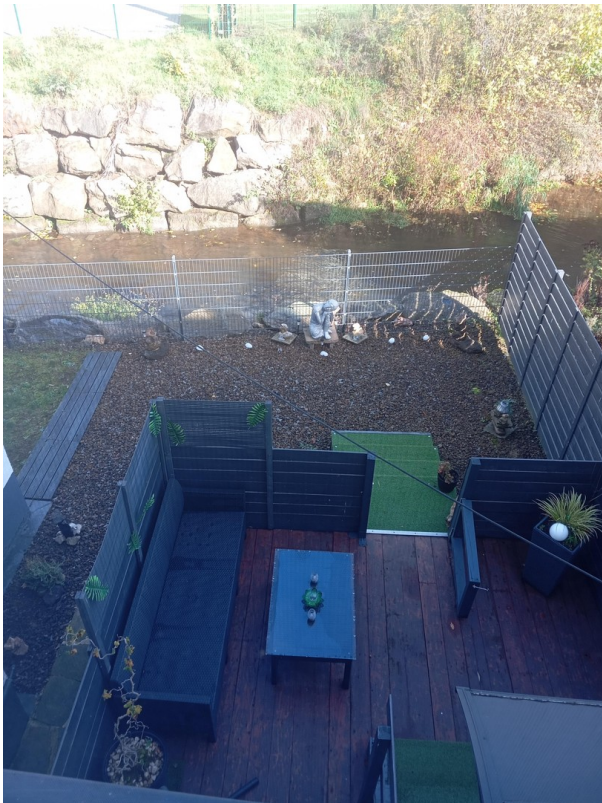
Gartenansicht Ahr



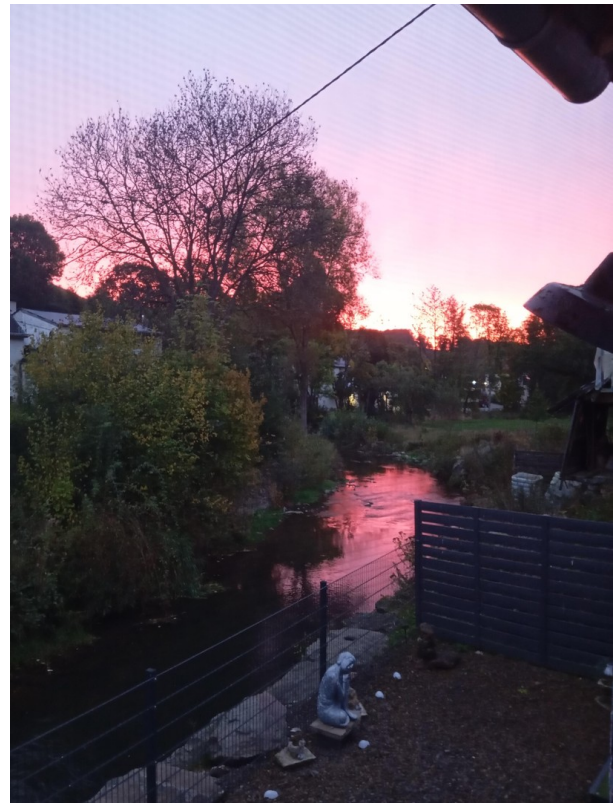
# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



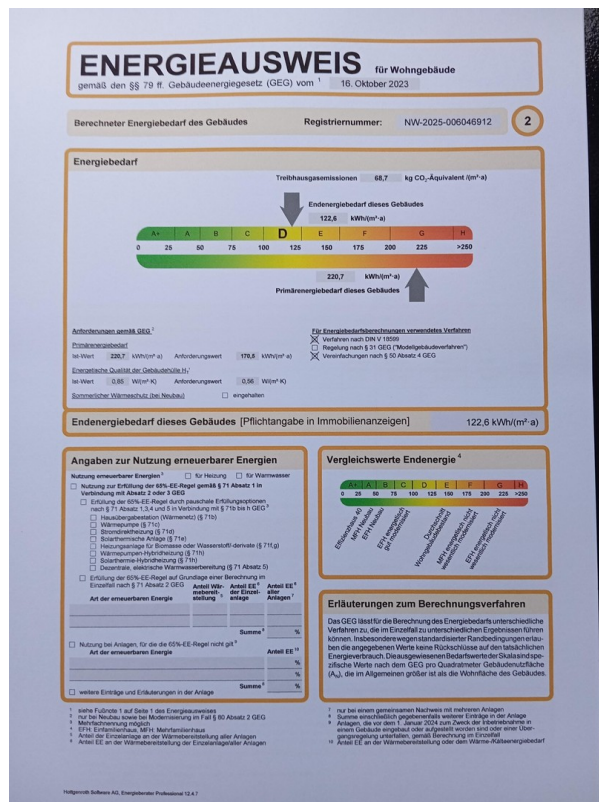
Sonnenaufgang Terrasse



# Exposé - Galerie



Keller Erdwärmepumpe



Energieausweis

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Gültig bis: 03.11.2035      Registriernummer: NW-2025-005046912      1

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp:	Bestehendes Erdmittenhaus
Adresse:	
Gebäudefläche <sup>1</sup>	Wohngebäude
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1930
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )	119,6 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 92 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Strom <input type="checkbox"/> nach § 92 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>6</sup>	Strom
Erneuerbare Energien <sup>7</sup>	Art: Wärmepumpe      Verwendung: Heizung
Art der Lüftung <sup>8</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>9</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Geflügelte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>10</sup>	Anzahl: 0      Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erklärungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarfs/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer      ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Parcel Gebäudetechnik  
Gebäudeenergieberater (HWK)  
Bismarck 10  
53640 Datteln-Schmidtlohn

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.11.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG; gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> Auf ein Jahr bis 31.12.2025  
<sup>3</sup> Nachtrag: Nachtrag  
<sup>4</sup> Bei Wärmepumpe: Angabe der Übergangsleistung  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hofmann & Partner AG, Energieberater-Praxis Nr. 14.7

Energieausweis



Flur

# Exposé - Galerie



Innenhof Zen-Garten



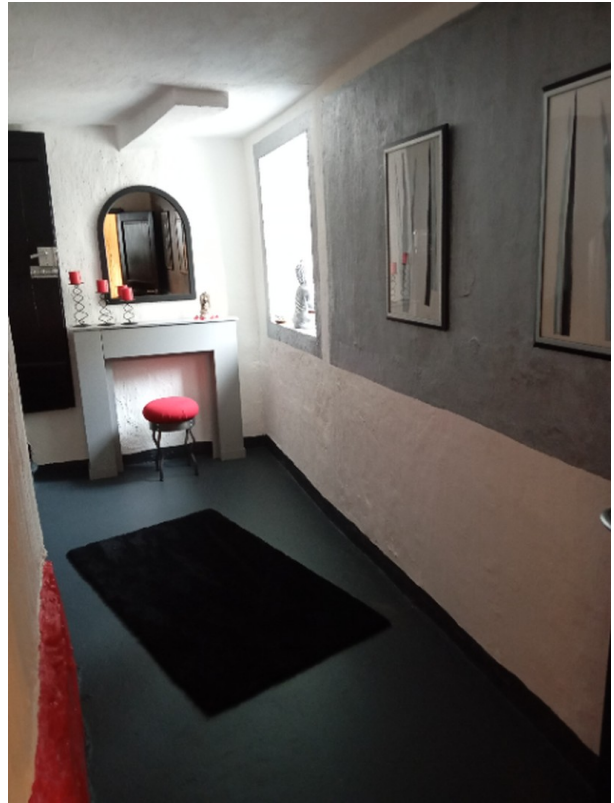
Flur Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Küche Ausgang Terrasse



Flur Nebengebäude



Treppenaufgang Nebengeb.

# Exposé - Galerie



1. OG Nebengebäude



1. OG Nebengebäude

# Exposé - Galerie



1. OG Nebengebäude



1. OG Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Flur 1. OG Nebengebäude



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

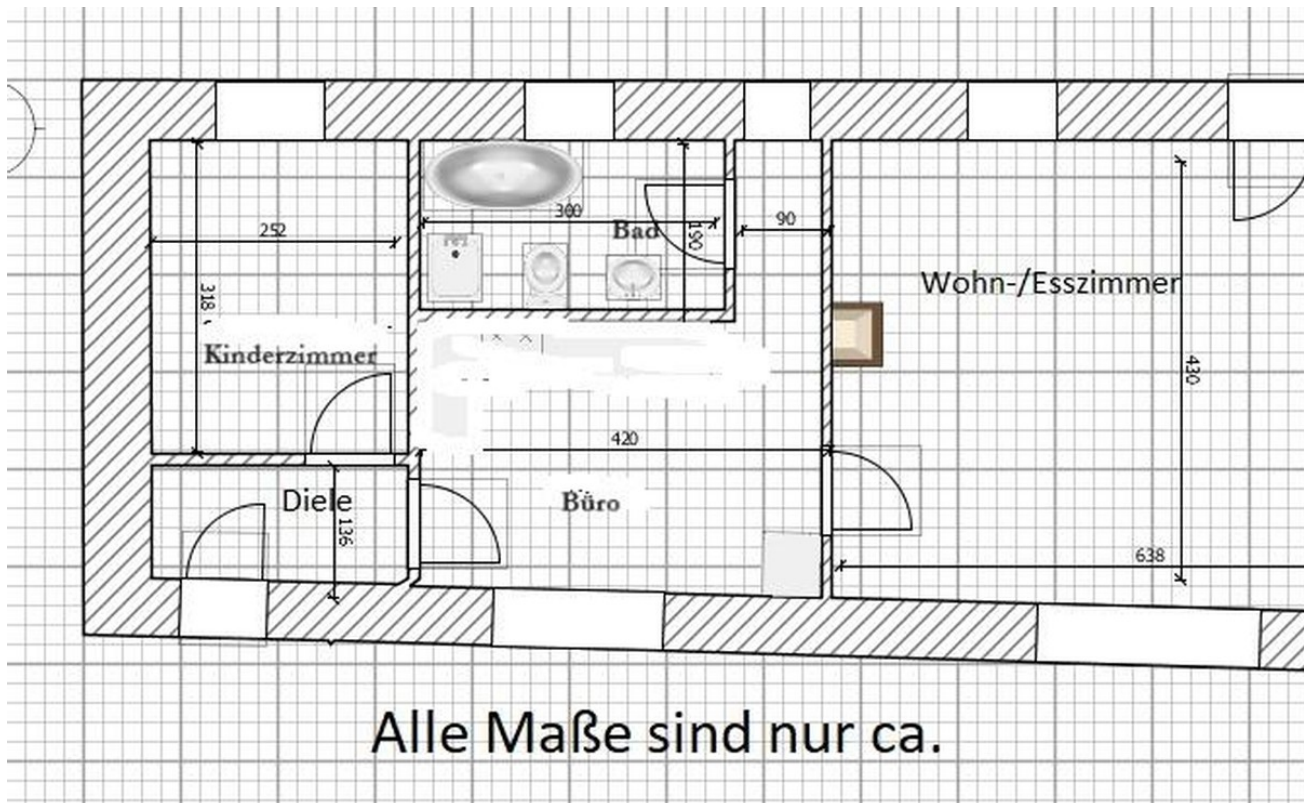


Kleines Schlafzimmer/Büro



Rückansicht der beiden Häuser

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Haupthaus