

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 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 100,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 50,00 m ² | 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 veräußerst, 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 veräußerst, 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/(m ² a) |
| 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



Separates WC

Exposé - Galerie



Innenhof Zen-Garten

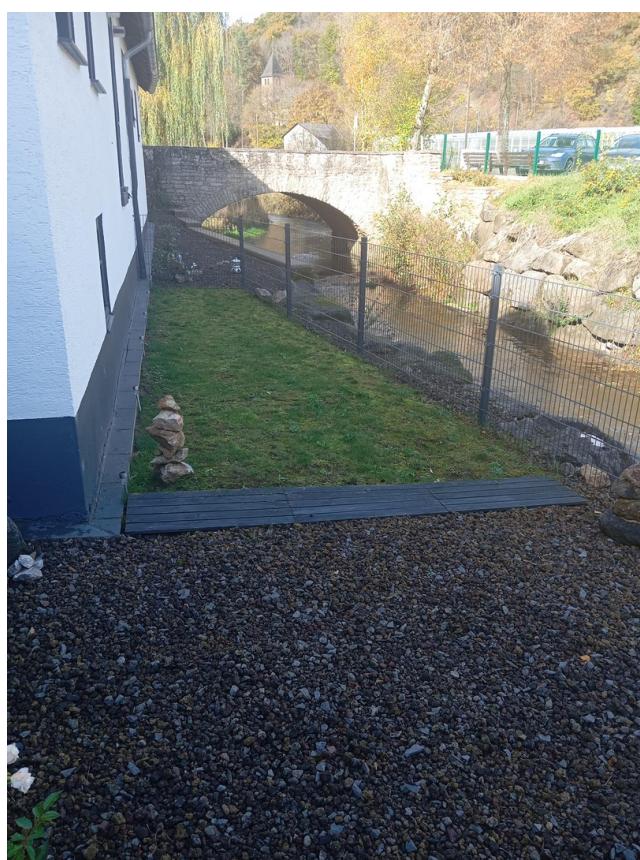


Innenhof Zen-Garten

Exposé - Galerie



Innenhof Zen-Garten

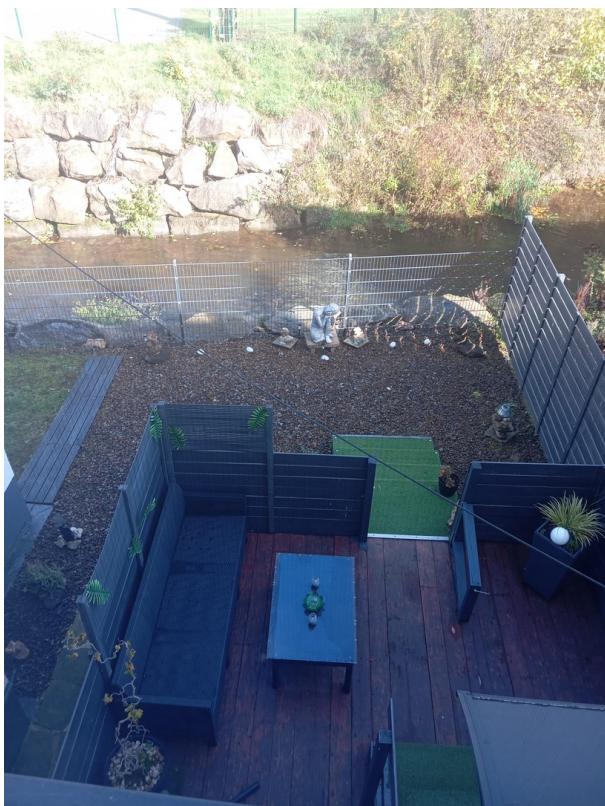


Gartenansicht Ahr

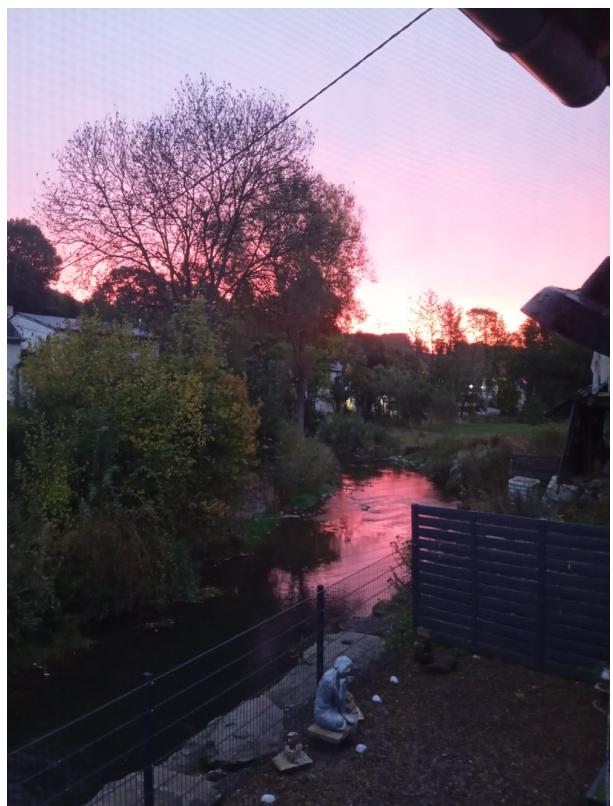
Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

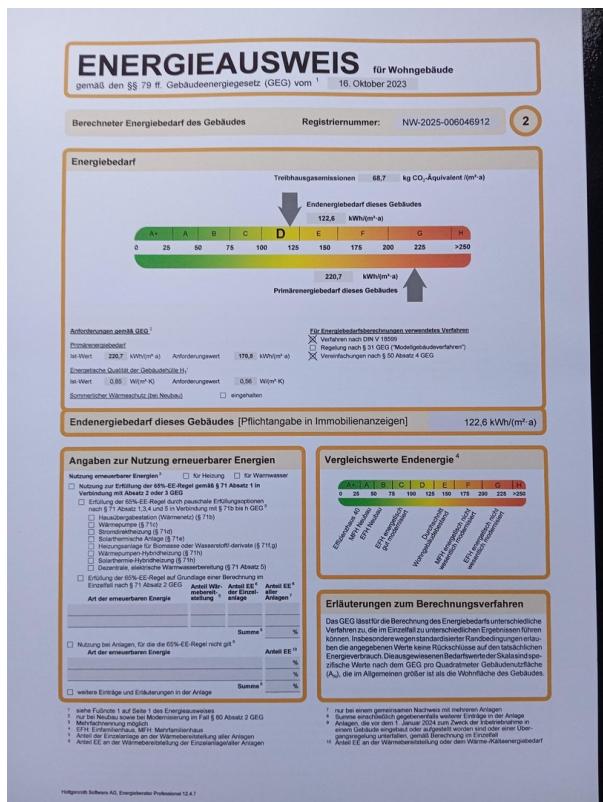


Sonnenaufgang Terrasse

Exposé - Galerie



Keller Erdwärmepumpe



Energieausweis

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 03.11.2035 Registriernummer: NW-2025-006046912 1

| Gebäude | |
|--|--|
| Gebäudetyp | freistehendes Einfamilienhaus |
| Adresse | |
| Baujahr Gebäude ² | Wohngebäude 1930 |
| Baujahr Gebäude ² | 1930 |
| Baujahr Wärmezeuger ^{3,4} | 2022 |
| Anzahl der Wohnungen | 1 |
| Gebäudeflächefläche (A ₂) | 119,5 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wärmeträger Energieträger für Heizung ² | Strom |
| Wärmeträger Energieträger für Wärmeaustausch | Strom |
| Erneuerbare Energien ⁵ | Art: Wärmepumpe Verwendung: Heizung |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passiv Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitete Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Stromeinspeisung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme |
| Inspektionserfordrig Klimaanlagen ³ | Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion: |
| Auslass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) |

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 bestimmt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den abgegrenzten Wohnflächen unterscheidet. Die Berechnungen können eine überschlägige Vergleich ermöglichen (Erklärungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfausweis). Die Ergebnisse sind in Seite 2 dargestellt.

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Angaben des Ausstellers zum Verbrauch und freiwillig Datenlieferung BedarfVerbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

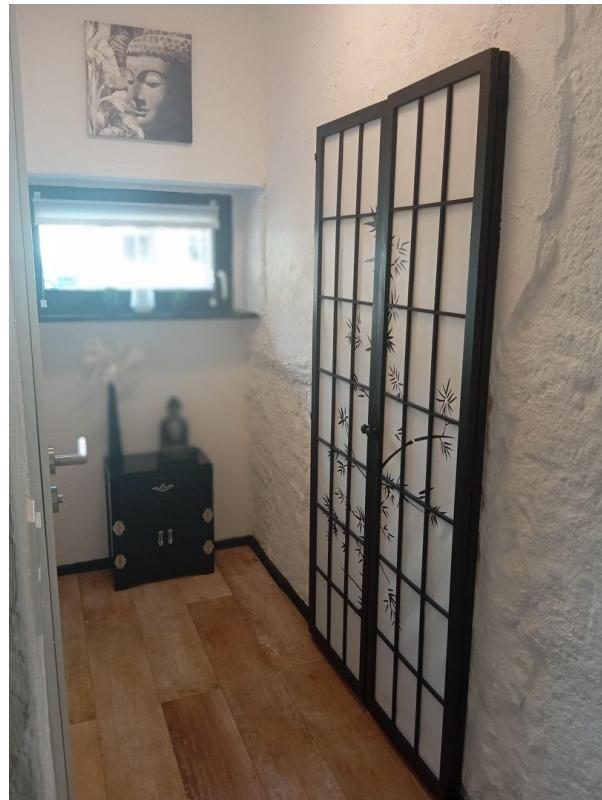
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Pascal Diefenbach
Gebäudeenergieberater (HWK)
Birkengweg 10
53649 Dahlen-Schmeltheim

Unterschrift des Ausstellers
Ausstellungsdatum 04.11.2023

1 Datum des angewandten GEG; prüfbarer Zeitraum des angewandten Änderungsgebotes zum GEG
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuhalten
3 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuhalten
4 bei Wärmetauscher Bauweise der Übergabeleitung
5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis



Flur

Exposé - Galerie



Innenhof Zen-Garten



Flur Nebengebäude

Exposé - Galerie



Küche Ausgang Terrasse

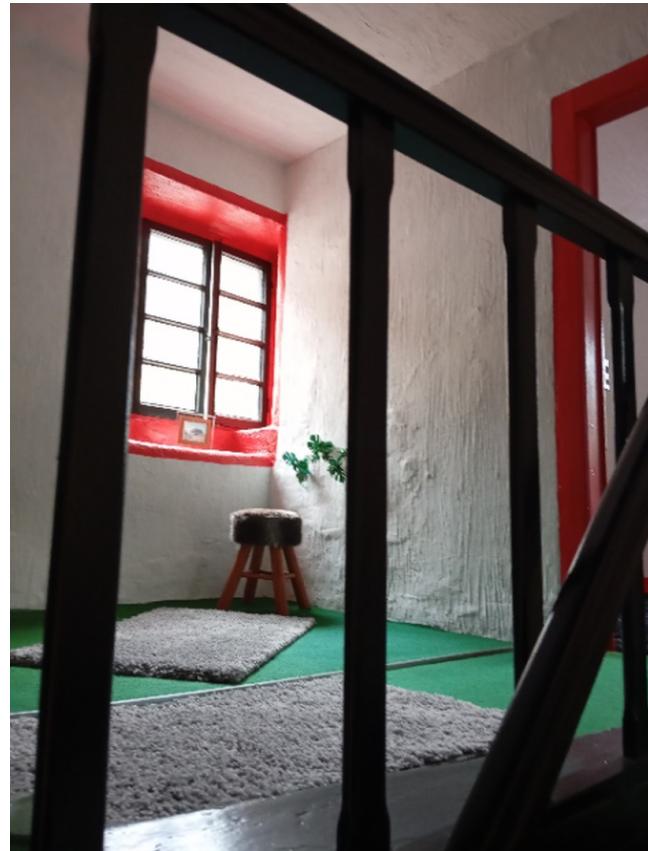


Flur Nebengebäude



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

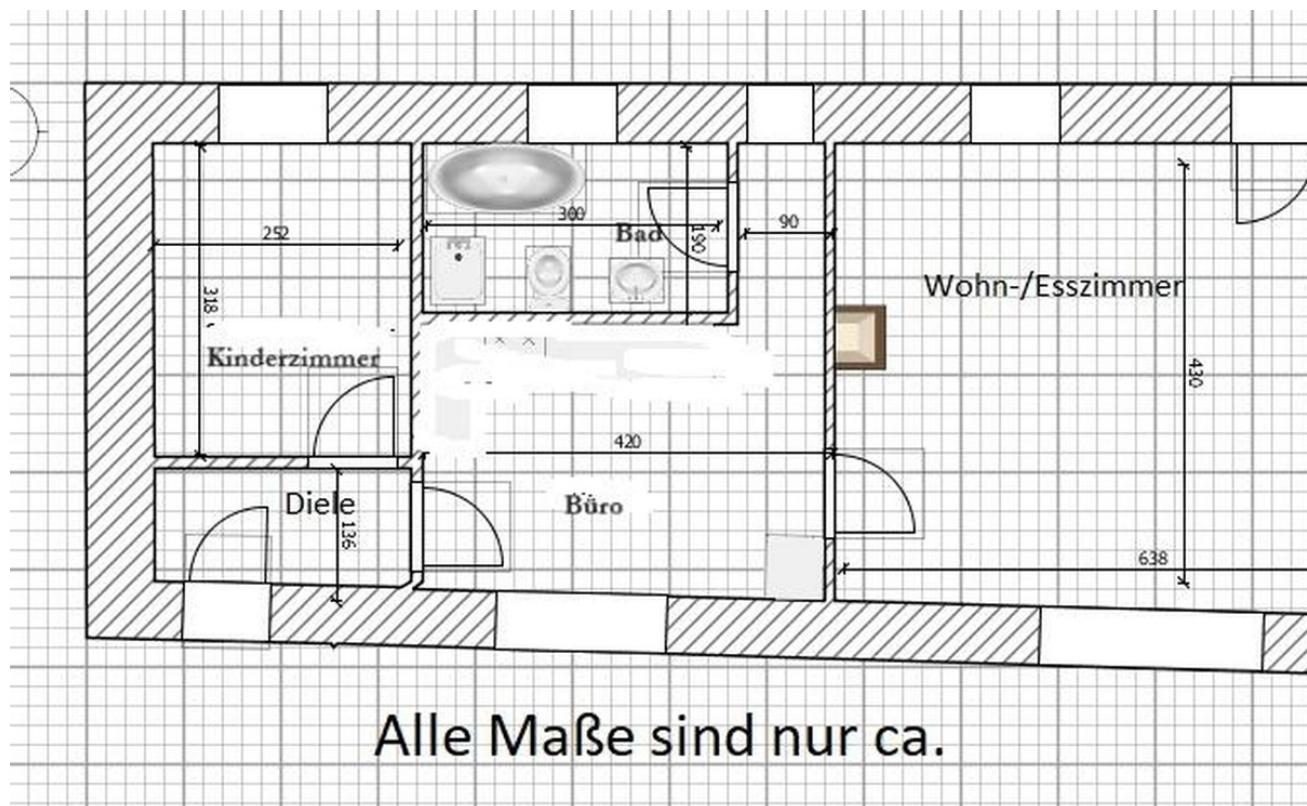


Kleines Schlafzimmer/Büro



Rückansicht der beiden Häuser

Exposé - Grundrisse



Grundriss Haupthaus