

# Exposé

## Einfamilienhaus in Baar-Wanderath

**Landhaus Anwesen in exponierter Aussichtslage auf  
einem Höhenzug nahe Nürburgring provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-416628

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Siep

56729 Baar-Wanderath  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	1.040,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2025 umfassend renovierte Haus vereint modernen Wohnkomfort, Funktionalität und eine außergewöhnliche Lage mit Blick auf die Nürburg und das Eifeltal. Auf rund 130 m² Wohnfläche bietet es vier Schlafzimmer, zwei moderne Duschbäder, eine hochwertige Einbauküche, Echtholzböden, Fußbodenheizung sowie einen zentralen Kamin für gemütliche Abende nach einem erlebnisreichen Tag. Die großzügige Doppelgarage bietet Platz für bis zu drei Fahrzeuge, kann als Werkstatt genutzt werden und erlaubt Umbau dank des Giebeldachs sogar die Installation einer Hebebühne. Mehrere trockene Lagerbereiche schaffen ideale Bedingungen zur Aufbewahrung von Equipment oder Werkzeugen. Zwei Terrassen und die weitläufige Außenanlage laden zum Entspannen inmitten unberührter Natur ein. Dank Glasfaseranschluss und LAN-Verkabelung in allen Räumen ist auch das Arbeiten vor Ort optimal möglich. Auf Wunsch steht ein Service-Team für Pflege, Reinigung und Gartenarbeiten bereit

## Ausstattung

### AUSSTATTUNGSMERKMALE

Energieausweis aus 2020 vor energetischer Sanierung vorhanden

2024, Einbau Zentralheizsystem Luft Wasser Wärmepumpe, neue Verrohrung und Austausch sämtlicher Heizkörper

Einbau Fußbodenheizung im Wohnbereich,

Dezentrale Warmwasseraufbereitung über moderne Digitale Durchlauferhitzer

Errichtung weiteres Badezimmer im Obergeschoss, Sanierung Badezimmer EG

Neue Unterverteilung mit 2 Stromzählern (Haushalt und Wärmepumpe)

Glasfaseranschluss, Netzwerkverkabelung in allen Räumen für Flächendeckendes Internet und Heimnetzwerk

15 qm Holz Gartenhaus, Gewächshaus, 2 trockene Lagerschuppen

Ambientebeleuchtung/ Gartenbeleuchtung, Satellitenanschluss in allen Räumen

Neuer Kaminofen im Wohnzimmer (gültige Abgasnorm)

#### OPTIONAL:

Unifi Netzwerkschrank mit High POE Switch, 5 Unifi WLAN Accespoints für flächendeckendes WLAN Indoor/Outdoor

SONOS Entertainment System Indoor / Outdoor

BOWERS & WILKINS Einbaulautsprecher im Wohnbereich und auf den beiden Terrassen / Garten

16 Kanal 24h POE Videoüberwachungssystem

Schließanlage in allen Bereichen

Dimm to Warm Sigor Deckeneinbaustrahler

uvm

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

### **Sonstiges**

Die Ursprünge des Anwesens wurden in den 1960er Jahren von der Rennfahrer Familie Jochen Neerpasch als Wochenendhaus

gelegt. In den 1990er Jahren wurde das Anwesen aufwendig modernisiert, umgebaut und großzügig erweitert. Es stellt sich heute als gemütliches Wochenendhaus im Landhaus-Stil dar, das sich unaufdringlich

und gekonnt in seine Umgebung aus altem Baumbestand einfügt und dabei mit seiner Grundrissgestaltung die besondere

Aussichtslage perfekt ins Wohnerlebnis integriert.

Erdgeschoss:

Eingangs- / Flurbereich

großes Wohnzimmer mit Kachelofen, Sitzecke und Fensterfront mit Blick über Wiesen und Felder bis hin zur Nürburg.

Landhausküche mit direktem Zugang zu Garten und des großzügigen Terrassen-Innenhofes

Lieferanteneingang über Durchgangs / Hauswirtschaftsraum zur Garage

Barrierefreies Duschbad mit Waschbecken und WC

2 Schlafzimmer

Ober / Dachgeschoss:

Treppenaufgang / Flur

Kinderzimmer / Schlafzimmer mit Einbauschränk

Schlafzimmer mit Balkon und Einbauschränk

Badezimmer mit Badewanne

Baubeschreibung:

Außenwände: Bimsstein, Mitteltrakt in Holzbauweise

Dach: Holzkonstruktion, Betonziegel-Eindeckung, Mitteltrakt Metaleindeckung in Pfannen-Optik

Holz-Rahmenfenster mit Isolierverglasung

Garage massive Ausführung (Bimsstein), Satteldach mit Betonziegeleindeckung, Dachboden des Garagentrakts derzeit

Lagerfläche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Baar-Wanderath, einem idyllischen Ortsteil der Verbandsgemeinde Vordereifel im Landkreis

Mayen-Koblenz. Die Region gehört zur reizvollen Vulkaneifel und ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und weitläufigen

Wiesen – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Erholung suchen.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Über die Bundesstraßen B 258 und B 412 sowie die

Autobahnen A61 und A48 erreicht man schnell die Städte Koblenz, Bonn, Köln und Trier. Der weltbekannte Nürburgring liegt nur

etwa 8 Fahrminuten entfernt und bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot mit Motorsport Events, Konzerten und

Gastronomie. Auch für niederländische Käufer ist die Lage interessant: Roermond, Venlo und Maastricht sind jeweils in rund 1h

50 Min. erreichbar (ca. 175 km). Damit liegt Baar-Wanderath angenehm nah an der niederländischen Grenze – ideal für

Wochenendaufenthalte oder eine Ferienimmobilie in ruhiger Lage.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, darunter der beliebte Traumpfad „Wanderath“, der

durch Wälder, Felder und die typische Eifel Landschaft führt. Auch Ausflugsziele wie der Laacher See, Mayen oder die Maare der

Vulkaneifel sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage von Baar-Wanderath verbindet auf ideale Weise Natur, Ruhe und Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit

sowohl für Menschen, die dauerhaft hier wohnen möchten, als auch für Feriengäste, die ein Refugium im Grünen suchen.

Dank der Nähe zum Nürburgring ist der Standort zudem attraktiv für Motorsportfans und Ferienvermietung, was die Immobilie

auch aus Rendite-Sicht interessant macht.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Blick auf die Nürburg



Lage



# Exposé - Galerie



tägliches Naturspektakel



Sonnenuntergang vorne



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



EG

# Exposé - Galerie



OG Bad



Wohnzimmer Dachfenster



# Exposé - Galerie



Master Bedroom



MB 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad EG



# Exposé - Galerie



Bad EG





# Exposé - Galerie



Balkon





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



erweiterter Hinterhof





# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Winterkulisse



# Exposé - Galerie



Winterkulisse

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Gartenbeleuchtung





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Innenhof





# Exposé - Galerie



Innenhof



Wärmepumpe Aussengerät





# Exposé - Galerie



Nebel





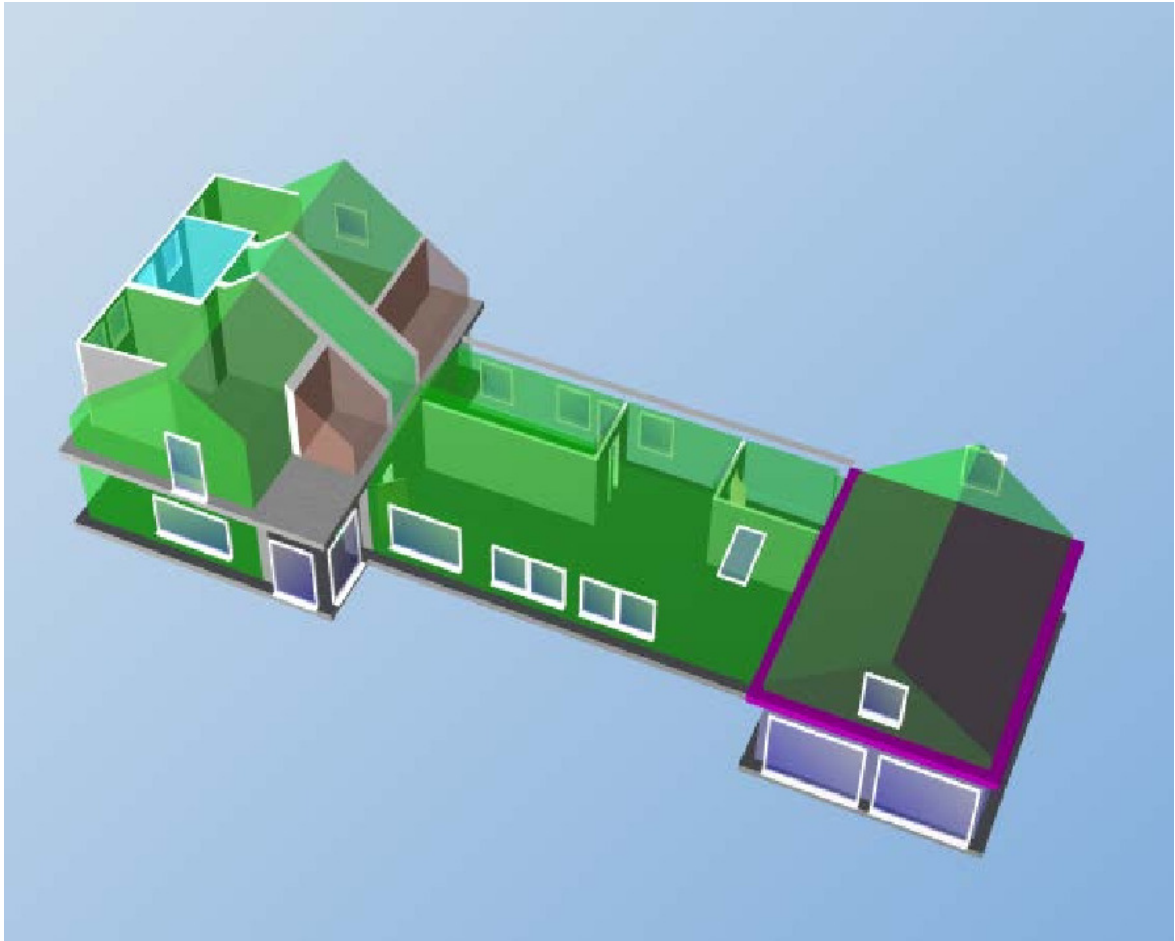
# Exposé - Galerie



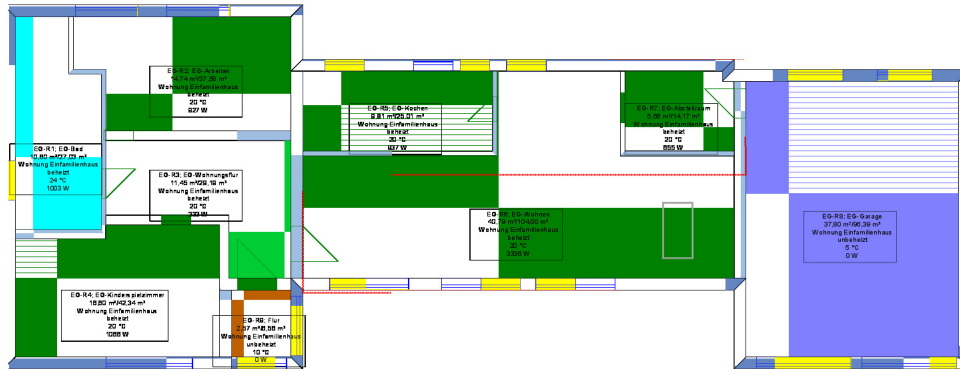
Ortsbild



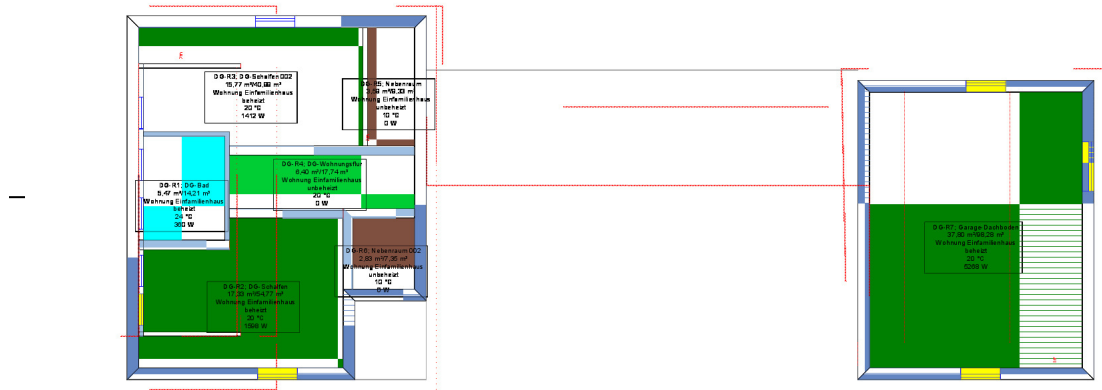
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

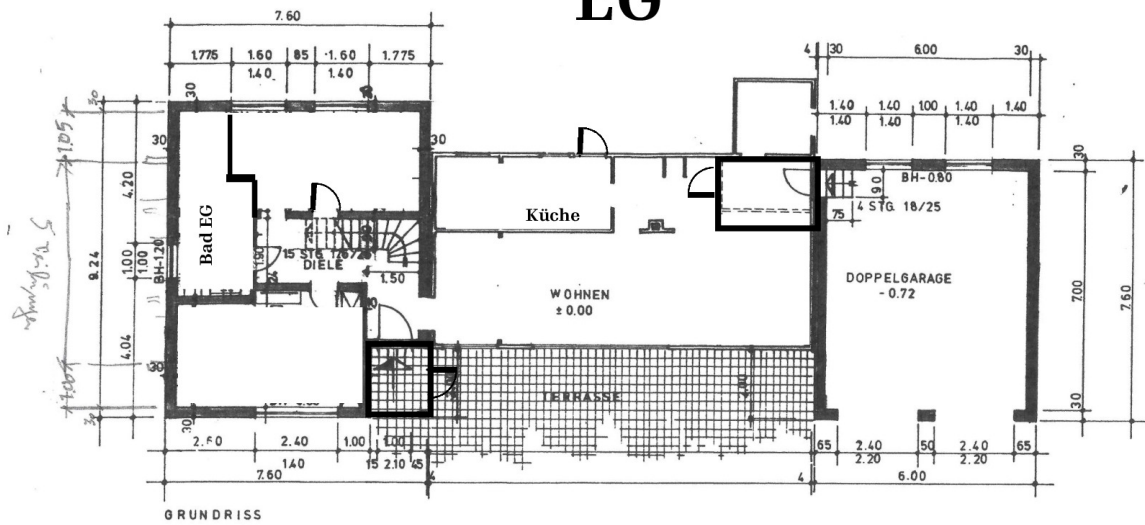


# Exposé - Grundrisse





EG



# Exposé - Grundrisse

OG

