

# Exposé

## Einfamilienhaus in Simmerath

**Grüne Oase am Rursee - nur noch bis Ende März ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-424003

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Grouven

52152 Simmerath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1984                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 850,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen            | 1                     | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 278,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 38,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene freistehende Immobilie liegt ruhig in einer Sackgasse oberhalb des Rursees in der Gemeinde Simmerath. Das Objekt befindet sich in einem neuwertigen Zustand und eignet sich aufgrund seines Grundrisses hervorragend auch für eine größere Familie bzw. als Mehrgenerationenhaus oder als luxuriöses Feriendorf nur 400m vom See mit der Option eine Segelyacht mit Liegeplatz zu erwerben.

Das Haus wurde im Jahre 1994 als Kombination aus moderner Fertigbautechnik und traditioneller Massivbauweise mit Einliegerwohnung erbaut und lässt mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 278m<sup>2</sup> keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine Diele, das Gäste-WC, Küche mit Abstellraum, ein geräumiges Wohnzimmer und der im Erker integrierte und lichtdurchflutete Ess- oder Arbeitsbereich. Ein Speckstein Kaminofen im Wohnzimmer spendet zudem in der kalten Jahreszeit wohltuende Wärme, die auch in die Küche abstrahlt. Die von hieraus begehbar Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und kann mit einer Segelmarkise beschattet werden. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und vom Alltagsstress abschalten. Über eine moderne Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit 3 großzügigen Schlafzimmern und einem komfortablen Badezimmer in Vollausstattung und Tageslicht.

Ein weiteres Highlight dieser einzigartigen Immobilie ist die Einliegerwohnung im Hanggeschoss. Sie verfügt über einen separaten Hauseingang und direktem Zugang zum Garten, kann aber ebenso über das Treppenhaus von innen erreicht werden. Eine Küche, ein zweites Badezimmer mit exklusiver Ausstattung und ein großer Wohn-/Schlafbereich stehen auf dieser Etage mit vielfältigem Nutzungspotential für die Eigennutzung oder Vermietung zur Verfügung. Ein ansprechender Hobbyraum von ca. 35 m<sup>2</sup> unter der Garage (ebenfalls zu Wohnzwecken nutzbar), ein Fahrradkeller, Heizungsraum, Abstellraum und die Waschküche liegen im Hanggeschoss.

Die Außenanlagen sind bewusst pflegeleicht angelegt worden und mit zwei Rasenrobotern bestückt. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und eine hochwertige Zaunanlage mit elektrischem Rolltor runden dieses erstklassige Angebot ab. Die Einbauküchen sind in diesem Angebot enthalten.

Das Zentrum in Simmerath mit Bushof und Busverbindungen in die umliegenden Zentren sowie weiteren infrastrukturellen Einrichtungen ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar.

## Ausstattung

### Bauweise & Konstruktion

Kombination aus moderner Fertigbautechnik und traditioneller Massivbauweise (Stein auf Stein)

Fertigbau – Luxusmarke Kampa Haus

Voll unterkellert – Hanggeschoss

Hanggeschoss - zur Seite ganz belichtet mit Tageslicht und großen Fenstern und Türen zur Terrasse

Große Doppelgarage Einfahrt Breite: 4,96m, Höhe: 2,23m, Tiefe: 5,31m

Stahlbetondecke (Hanggeschoss)

Holzbalkendecke (Dachgeschoss)

Stahlbetontreppe ins Hanggeschoss

Holztreppe ins Dachgeschoss

Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung

Dachdämmung

Innenausstattung

Echtholzparkett Eiche (Chalet Kollektion, natur geölt, extrem matt) – neu 2023

Weiße Türen & Zargen von Herholz – neu 2023

Tageslicht Gäste-WC im Erdgeschoss

Tageslicht Bad mit Fenster und Vollausstattung (Villeroy & Boch) im OG

Tageslicht Bad mit Dusche im Hanggeschoss

Finnischer Tulikivi-Speckstein-Kaminofen – angenehme Wärme statt heißer Luft - wärmt Wohnzimmer und zusätzlich die Küche

Warmwasserbereitung erfolgt zentral

Großer Dachspeicher mit viel Stauraum

Küche im EG mit Markengeräten von Neff

Einliegerwohnung - Hanggeschoss

Separater Eingang

38,49 m<sup>2</sup> – ideal als Ferienwohnung zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen mit eigener Küche und Bad

Zugang über Schallschutztüren zum Haupthaus

Modernisierungen & Sanierungen

Modernisiert und energetisch saniert 2023 inkl. Wärmedämmung im Hanggeschoss

Neue Abwasserpumpe KSB in 2024

Neuer Anstrich der Außenfassade 2019

Komplett neuer weißer Innenanstrich in 2022

Neue Steckdosen, Schalter u. Leitungen in 2023

Technik & Energie

Öl-Zentralheizung von Wolf (ca. 2019), generalüberholt 2024

3.000 l Heizöltank (gefüllt)

Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierglas

Rollläden in Alu, zentral elektrisch bedienbar (Somfy), erneuert ca. 2019

Zentrale Alarmanlage

Wertheim Tresor

Aktuell 250 Mbit/s - Telekom, Glasfaseranschluss bis 1 Gbit/s gelegt bis vor das Haus.  
Anschluss erfolgt in Kürze

WLAN im ganzen Haus erreichbar

Außenanlagen & Garten

Zwei großzügige Terrassen (2024) mit edlem Feinsteinzeug (Koll Steine Dimensio Charismatic Stone Beige)

Zwei hochwertige Außen-Steintreppen (2024) – Koll Steine Terra Roma Sand/Beige

Elektronisches Garagen- & Einfahrtstor mit Fernbedienung

Balkon auf Südseite

Terrasse mit elektrischer Pergolamarkise

Neu angelegte Gartenanlage (2025) mit:

Automatische Bewässerungsanlage mit Frostschutz

Japanischer Kirschbaum mit wunderschöner Blüte, sowie Lavendelsträucher und diverse Zierblumen

Vollständig umzäuntes Grundstück mit neuer Zaunanlage von 2019

Gepflegte Buchenhecke zur Straßenseite

Belgische Designer-Gartenmöbel von Tribù

Hochwertiger Doppler Gartenschirm

Zwei elektrische Husqvarna Rasenroboter

Außenbeleuchtung für stimmungsvolle Abende

Doppel Garage mit zusätzlichem Speicherraum über der Garage

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie liegt in attraktiver Hanglage von Simmerath, nur etwa 400 m vom Ufer des Rursees entfernt.

Die Eifelregion begeistert mit ihrer naturnahen, ruhigen Lage und ist ein Paradies für Segler, Wanderer, Radfahrer, Wassersport- und Outdoor-Enthusiasten. Gleichzeitig bietet der Standort Simmerath eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die eine komfortable Versorgung sicherstellen.

Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: Das überregional bekannte Krankenhaus St. Brigida in Simmerath bietet eine umfassende ambulante und stationäre Betreuung auf hohem Niveau. Ergänzt wird dies durch ein breites Angebot an Allgemein- und Fachärzten, die eine zuverlässige ambulante Versorgung gewährleisten.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 144,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Obere Terrasse

# Exposé - Galerie



Erker und Balkon



Diele - EG

# Exposé - Galerie



Flur, Ess- Wohnzimmer - EG



Ess- Wohnzimmer - EG

# Exposé - Galerie



Tulikivi-Speckstein-Kaminofen



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Gäste WC - EG

# Exposé - Galerie



Flur - OG



Schlafzimmer 1 - OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 - OG



Bad OG 1

# Exposé - Galerie



Bad OG 2

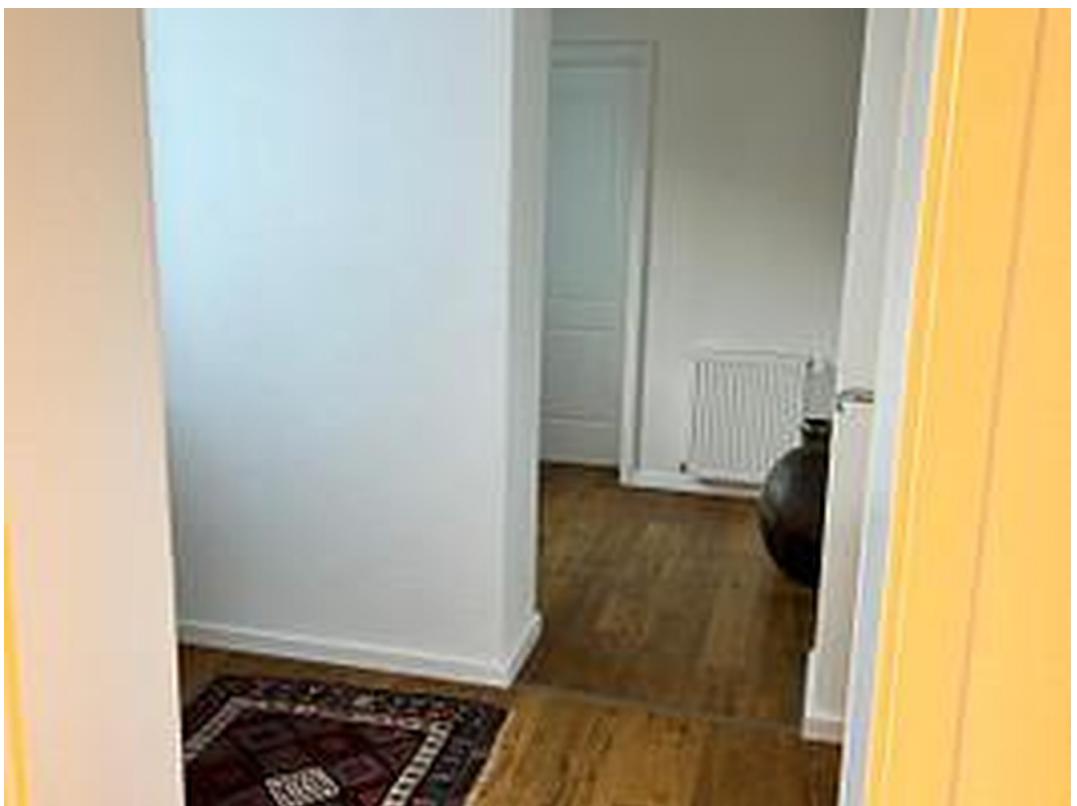


Bad OG 3

# Exposé - Galerie



Blick auf Garten unten



Flur - Hanggeschoß

# Exposé - Galerie



ELW - Wohnen, Schlafen



ELW - Bad

# Exposé - Galerie



Terrasse



Holzvorrat

# Exposé - Galerie



Seeblick



Heizung 1

# Exposé - Galerie



Heizung 2



Nord-Ost Ansicht

# Exposé - Galerie



Süd-West Ansicht



Segelyacht - Optional

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Hanggeschoss