

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Münstereifel

**Neubau 2024 | Modernes Einfamilienhaus mit Weitblick
& großer Terrasse | sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-438349**

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Lara Simons

Auf Schildrig
53902 Bad Münstereifel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	562,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	29,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage von Eschweiler bei Bad Münstereifel. Das Haus wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, eine energieeffiziente Ausstattung sowie eine großzügige Raumaufteilung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² auf einem ca. 562 m² großen Grundstück bietet das Haus viel Platz für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit Ruhe und Natur verbinden möchten. Die leichte Hanglage ermöglicht einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft und sorgt für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich. Von hier gelangen Sie in die moderne Küche sowie in das helle Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse. Die ca. 36 m² große Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt, sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Haus wurde bisher nicht dauerhaft bewohnt und wird als Neubau im Erstbezug angeboten. Es bietet eine moderne und energieeffiziente Ausstattung und eignet sich ideal für Menschen, die ein neues Zuhause ohne Renovierungsbedarf suchen.

Eine überdurchschnittlich große Garage mit ca. 29 m² sowie weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Das Haus ist bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine moderne und energieeffiziente Ausstattung.

- Neubau / Erstbezug (Fertigstellung 2024)
- Wohnfläche ca. 144 m²
- Grundstück ca. 562 m²
- Energieeffizienzklasse A
- Endenergiebedarf ca. 36,2 kWh/(m²·a)
- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie für Warmwasser
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- automatische Rollläden
- moderne Bodenbeläge (Fliesen in Holzoptik und Laminat)
- große Terrasse mit ca. 36 m²
- überdurchschnittlich große Garage mit ca. 29 m²
- mehrere Stellmöglichkeiten vor dem Haus

- Sat-Anschlüsse und Internetanschlüsse in mehreren Räumen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus ist bezugsfrei und kann nach Vereinbarung kurzfristig übernommen werden.

Die vorhandene Möblierung dient lediglich der Darstellung und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Eschweiler, einem Ortsteil von Bad Münstereifel, in ruhiger und naturnaher Umgebung.

Die Region zeichnet sich durch ihre schöne Landschaft, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine hohe Lebensqualität aus. Wander- und Radwege sowie weitläufige Naturgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum von Bad Münstereifel ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die Städte Euskirchen und Mechernich sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch die Städte Köln und Bonn sind durch die gute Verkehrsanbindung in etwa 35 Minuten erreichbar und bieten zusätzliche Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



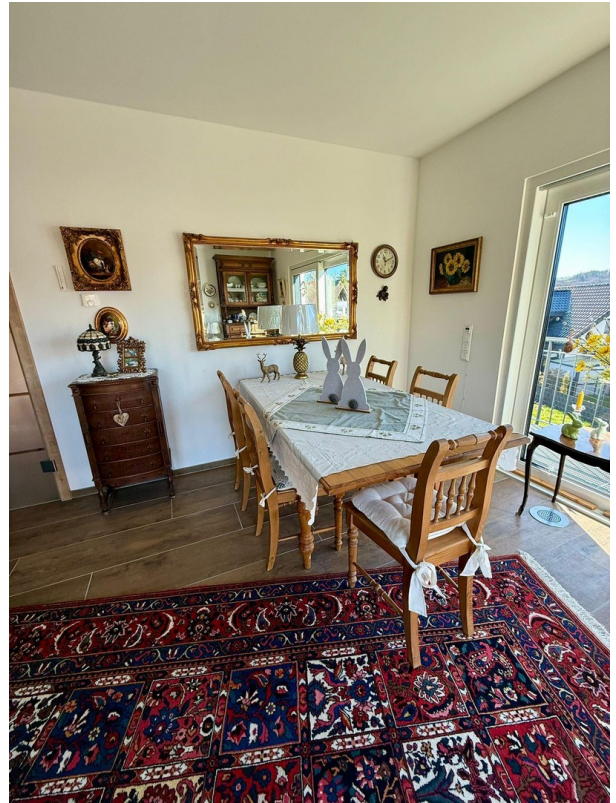
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



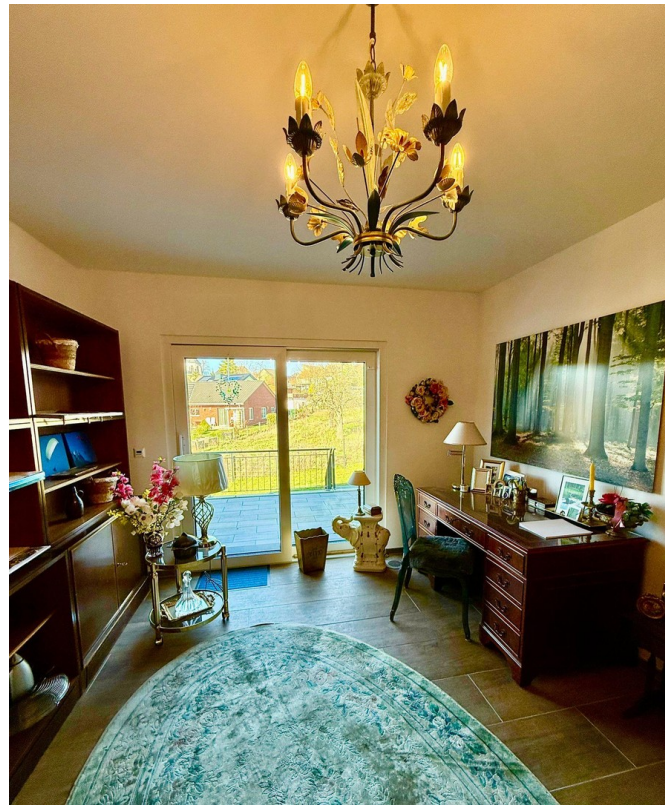
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



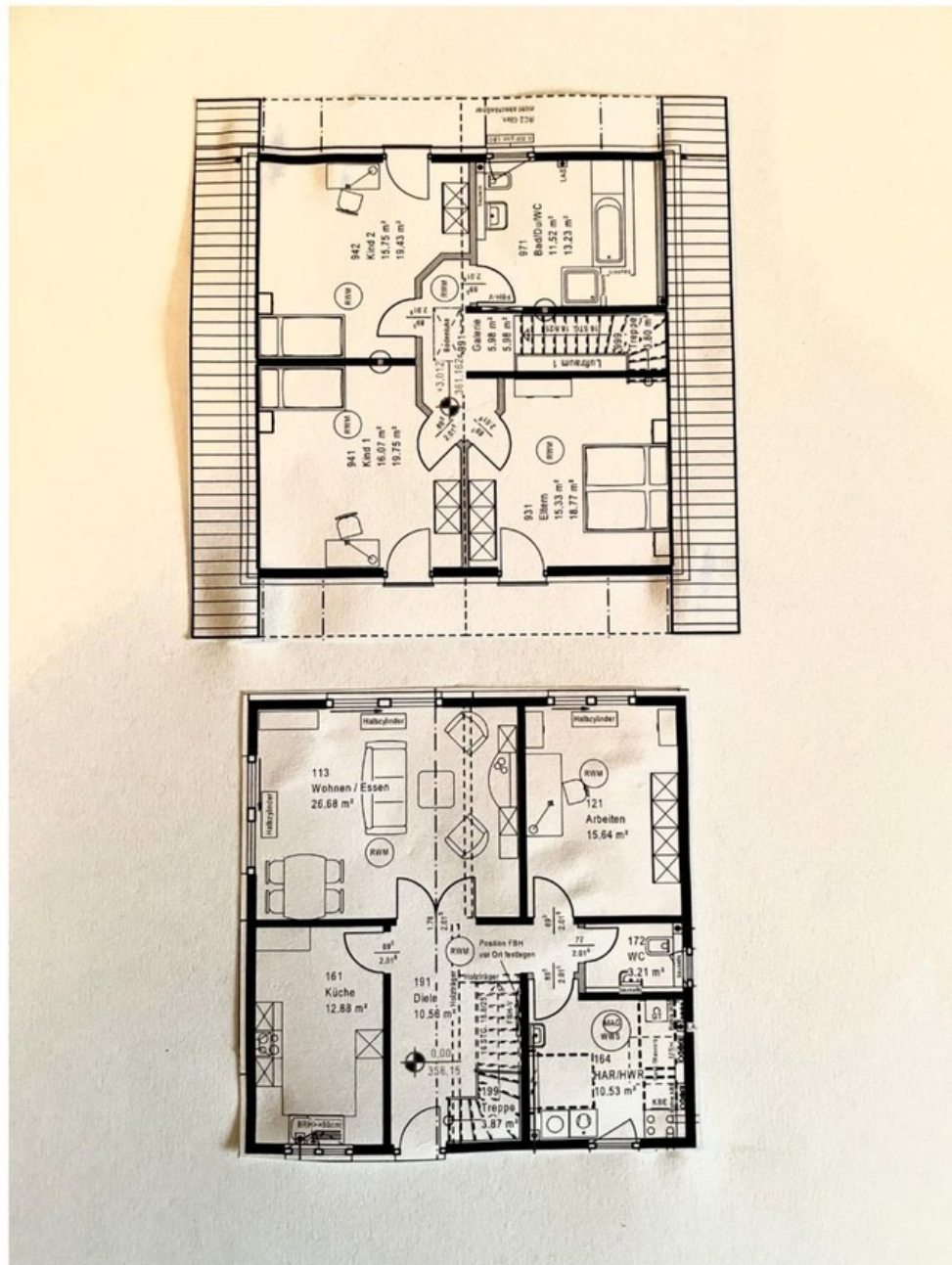
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Hinweis: die Grundrisse sind nicht Maßstabsgerecht.