

# Exposé

## Bungalow in Dahlem (53949)

**Ein Haus fürs Leben – modern, flexibel und zukunftsorientiert**



Objekt-Nr. OM-446368

**Bungalow**

Verkauf: **369.000 €**

53949 Dahlem (53949)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024
Grundstücksfläche	816,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1
Zimmer	5,00
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	6
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses im Zeitraum 2023–2024 neu errichtete Einfamilienhaus steht für ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst. Ob Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Paare – die durchdachte Raumaufteilung sowie die großzügigen Innen- und Außenbereiche bieten maximale Flexibilität für unterschiedlichste Lebensmodelle.

Auf einem ca. 816 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, verbindet das Haus modernes Wohnen mit viel Platz zur Entfaltung.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher Flur mit praktischer Garderobennische. Das Haus verfügt über ein Gäste-WC, ein modernes Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum, vier vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche – der zentrale Treffpunkt für Alltag und besondere Momente.

Ein besonderes Highlight ist der ebenerdige Zugang über eine Hebe-Schiebanlage vom Wohnbereich auf die große Terrasse und den weitläufigen Garten. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und Freiraum – ideal für Familie, Gäste oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit außergewöhnlichem Platzangebot:

- Separater Stellplatz für Anhänger, Wohnwagen oder Wohnmobil
- Große Stellfläche mit 4 weiteren Parkplätzen
- Option für Großgarage oder Großcarport
- Leerrohre zu den Stellplätzen sowie Dachzugänge für eine Photovoltaikanlage bereits vorbereitet – ein klarer Blick in die Zukunft

Dieses Haus vereint Neubauqualität, durchdachte Planung und nachhaltige Vorbereitung zu einem Zuhause, das nicht nur heute, sondern auch morgen überzeugt.

Einziehen, ankommen und bleiben – ein Haus fürs Leben.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine moderne, energieeffiziente und zukunftsorientierte Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Alltagstauglichkeit in den Mittelpunkt stellt.

### Heizung & Energie

- Infrarotheizung: wartungsfrei, energieeffizient und besonders allergikergerecht durch staubfreie Wärme
- Brauchwasserwärmepumpe zur effizienten Warmwasserbereitung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage durch vorhandene Deckendurchführung, mit PV-Anlage ein 0-Energiehaus
- Kaminofenanschluss für zusätzliche Wärme und wohnliche Atmosphäre

### Technik & Medien

- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- TV-Anschlüsse in allen Zimmern möglich
- Leerrohre und separate Kanalführung im Außenbereich

### Bäder & Barrierefreiheit

- Barrierefreies Badezimmer
- Breite Innentüren (ca. 1 m) für komfortables, altersgerechtes Wohnen

## Fenster & Türen

- Schüco Schallschutzfenster
- Aluminium-Haustür in hochwertiger Ausführung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern

## Innenausstattung

- Bodenbeläge vollständig in Fliesen – pflegeleicht und langlebig
- Betondecke mit Dämmung und OSB-Platten, begehbar und ideal als Kellerersatz nutzbar

## Außenbereich & Stellplätze

- Vier großzügige Stellplätze auf der linken Grundstücksseite
- Separater Stellplatz für Wohnmobil, Boot oder Campinganhänger auf der rechten Seite

Diese Ausstattung macht den Bungalow zu einem komfortablen, barrierearmen und zukunftssicheren Zuhause, das sowohl heutigen als auch zukünftigen Wohnansprüchen gerecht wird.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Der Bungalow befindet sich in Dahlem, einer attraktiven Gemeinde in der Nordeifel, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Hohes Venn–Eifel. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, weitläufige Naturflächen und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das Objekt selbst liegt in dem modernen Neubaugebiet „Auf der Menn II“, das durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung und eine zeitgemäße Bebauung geprägt ist. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, Ruhe und ein hoher Wohnkomfort mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die entspanntes Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen – ob als Lebensmittelpunkt, Alterswohnsitz oder Rückzugsort vom hektischen Alltag.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+

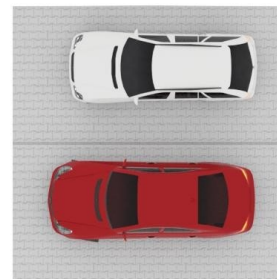


## Exposé - Galerie



Frontansicht rechts

# Exposé - Galerie



Grundriß



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse und Garten

