

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Münstereifel

Besondere Architektenvilla im provisionsfreien Bieterverfahren



Objekt-Nr. **OM-448811**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:
W aus Bonn

Ashfordstr. 20
53902 Bad Münstereifel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	226,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	61,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten hier eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Münstereifels mit Blick auf den Kölner Dom (bei klarem Wetter) in einem privaten provisionsfreien Bieterverfahren an (Details dazu am Ende des Exposé).

Das mit viel Bedacht geplante Architektenhaus mit Einliegerwohnung, die großzügige Raumaufteilung sowie die ruhige und dennoch zentrale Lage oberhalb der historischen Altstadt machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Sie bietet anspruchsvollen Käufern überaus viel Lebensqualität, Sicherheit und Werthaltigkeit.

Das Objekt besticht mit seinen 5 Geschossen - jeweils um eine halbe Geschosshöhe versetzt - durch seine gute Bausubstanz und nachhaltige Bauqualität und garantiert Wohnen mit mehreren Generationen oder zusätzlichen Raum für Homeoffice in Komfort und bester Infrastruktur.

Im Folgenden eine kurze Beschreibung der verschiedenen Geschosse, wie sie von uns genutzt wurden:

- UG-1 (61 qm): Keller mit Heizungs- und Hobby-Raum; Wasch- und Trockenraum;
- UG-2 (56 qm): ebenerdig zur Nordseite Einliegerwohnung mit separatem Eingang (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Kochnische und großes Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne) sowie innen offene Verbindung zur Hauptwohnung;
- EG-1 (36 qm): 2 Zimmer (als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer), Garderobe, Diele, Eingang der Hauptwohnung mit massiver doppelflügeliger Eichenholztür mit Butzenscheiben;
- EG-2 (92 qm): großzügiger Wohnbereich der Hauptwohnung (64 qm Wohn-, Kamin- und Essbereich), Küche (17 qm) mit Essplatz, große Terrasse, teilweise überdacht mit Zugang zum ebenerdigen Garten; bei guter Sicht Blick auf den Kölner Dom;
- OG (42 qm): Schlafzimmer mit Ankleidezimmer; Tageslicht-Bad mit Whirlpool-Wanne; überdachter Balkon.

Ausstattung

Fußboden: Fliesen im gesamten Wohn- und Nutzbereich sowie Balkon und Terrasse;

Fensterbänke: innen und außen Natursteine; Eck-Kamin;

Isolierung: 3fach verglaste massive Holzfenster in Oregon Pine, doppelte Dach-Isolierung, verklinkertes Ytong-Stein-Mauerwerk, Vollklinkerfassade;

Heizung: zentrale Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Keller UG-1)

Energieträger: Erdgas; Energieverbrauch: 128 kWh/(m²a) (inkl. Warmwasser);

überdurchschnittliche Elektro-Ausstattung mit Alarmanlage und Sprechanlage für 8 Räume (4 separate Leerrohrsysteme); Kabelanschluss.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Eine freistehende Garage (über 7m lang; 2 Auto-Stellplätze nebeneinander und viel Platz für Gartenbedarf und Sonstiges; Boden, Wände und Decke aus Beton, Aussenwände verklinkert, gefliester Boden, Innenwände halbhoch gefliest; elektrisch beheizbare Auffahrt; mit Starkstrom-Anschluss; Wasseranschluss) sowie ein Garten mit Rasenflächen, Wasseranschluss, Regentonnen, Anpflanzungen, Natursteinmauern und Treppen

einschließlich eines befestigten Rundgangs um das ganze Haus komplettieren das Grundstück.

Weitere Pluspunkte in und für Bad Münstereifel:

- Verbindung von Stadtnähe und Erholung;
- Naturschutzgebiete in nächster Nähe erreichbar;
- öffentlicher Nahverkehr: Bahnhof in 10 Minuten zu Fuß (Direktverbindung nach Bonn) und Bus in 1-2 Minuten zu Fuß)
- nächste größere Orte: Euskirchen, Bonn, Köln, Aachen, Koblenz, Trier
- gute Autobahnanbindung (A1) in 8 km Entfernung

Bezugsfrei: sehr kurzfristig nach Vereinbarung

Eckpunkte zu unserem Bieterverfahren (keine Auktion):

1. Phase: Ankündigung/Bietersuche (Zeitraum ab Veröffentlichung)

Bieter bekunden ihr Kaufinteresse mit Informationen zu ihrer Bonität per Mail.

2. Phase: Erste Besichtigungen (nur mit Bonitäts-Nachweis;)

Kandidaten erhalten die Möglichkeit, die Immobilie auch von innen zu besichtigen und uns ihre Fragen zu stellen.

Zeitraum: 15.05.2026 bis 15.06.2026

3. Phase: Abgabe entscheidender Angebote (bis spätestens 06.07.2026)

Weitere zusätzliche Besichtigungen und Klärung weiterer Fragen; danach geben die verbliebenen Interessenten ein schriftliches Kauf-Angebot ab.

4. Phase: Auswertung und Entscheidung (spätestens bis 15.07.2026)

Wir als Eigentümer haben keine Verkaufspflicht am Ende des Prozesses und entscheiden uns für das aus unserer Sicht beste Angebot, das nicht unbedingt das Höchste sein muss. Mit diesem Bieter wird die notarielle Kaufabwicklung eingeleitet.

Lage

Das Haus ist umgeben von gepflegten Nachbarschaften mit überwiegend hochwertiger Wohnbebauung und liegt in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in bester Wohnlage etwas oberhalb der historischen Kernstadt, die in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Ebenfalls erreicht man in weniger als 10 Minuten naturnahe Wiesen, Felder und den Wald.

Das Zentrum von Bad Münstereifel weist eine sehr gute Infrastruktur auf: Schulen (Grund-, Haupt-, Realschule und 2 Gymnasien), Kindergärten/KiTas, Ärzte, Theater, Einkaufsmöglichkeiten (u.a. das überregional bekannte Marken-Outlet-Center), breite Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Golf, Tennis, Reiten, Hallenbad, Fitness, Parks).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

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 - Galerie



Exposé - Galerie



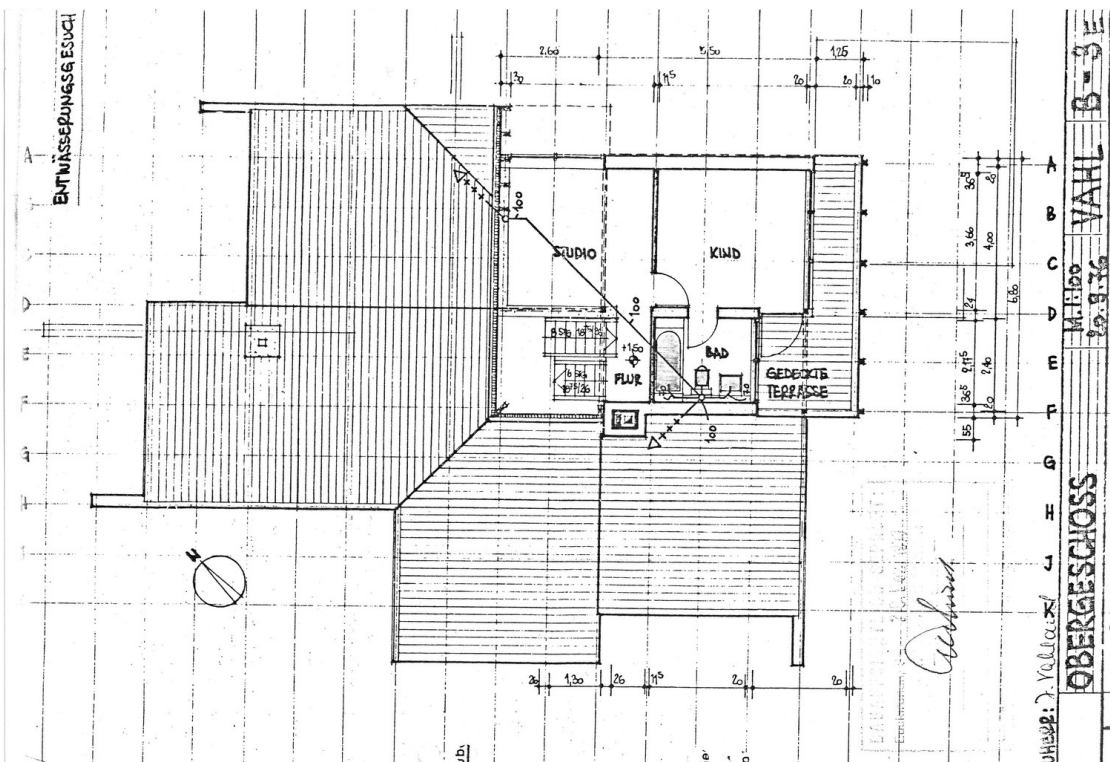
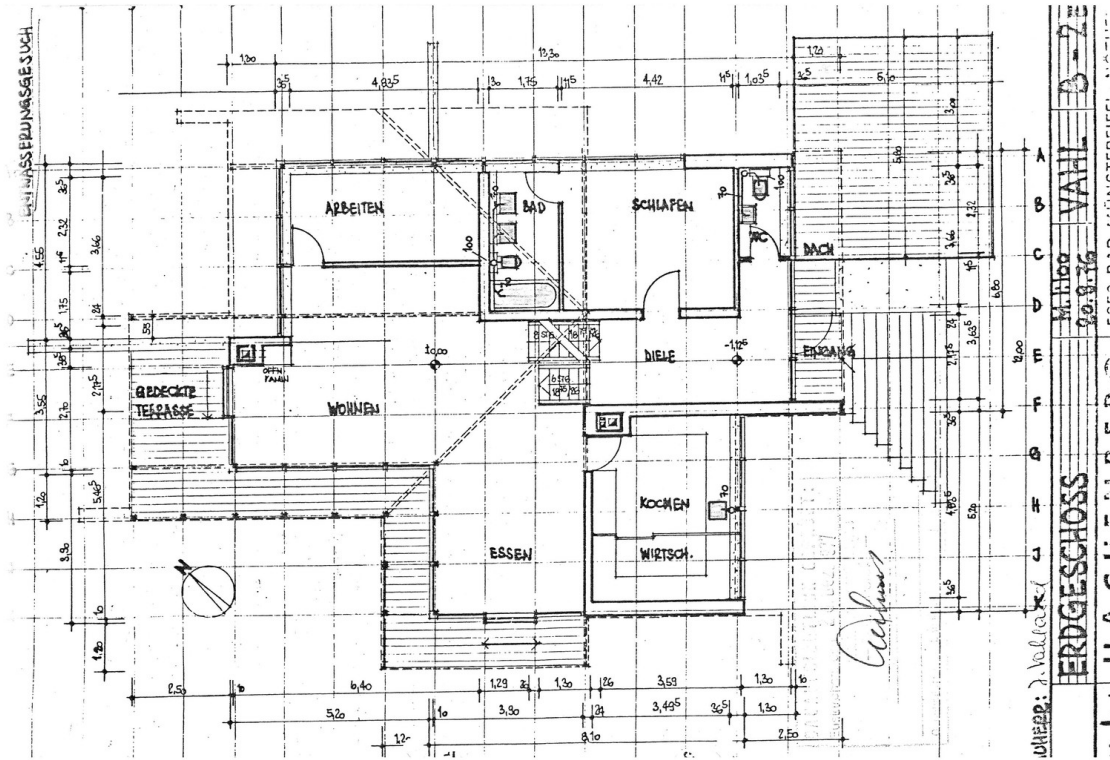
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

