

Exposé

Villa in Simmerath

Von Privat: Geräumige Villa im Bauhausstil mit traumhaften Blick auf den Rursee



Objekt-Nr. OM-257681

Villa

Verkauf: **565.000 €**

Telefon: 0176 96012762

52152 Simmerath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.379,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	320,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	125,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine Ende der 1960er Jahre mit viel Aufwand und Liebe errichtete Unternehmer-Villa, die aufgrund ihres Baustils (Bauhausstil) in ihrer Bausubstanz dem heutigen modernen Geschmack immer noch entspricht (rechteckige Grundfläche, kantige Formen, Glasfronten und Flachdach).

Aufgrund dessen stehen dem neuen Eigentümer mit kreativem Vorstellungs- und Umsetzungsvermögen viele Gestaltungsmöglichkeiten offen, um aus diesem Kleinod wieder ein repräsentatives Zuhause zu schaffen, das modern und gleichzeitig einzigartig sein kann. Dabei könnte die vorhandene, sehr hochwertige und teils auch einzigartige Ausstattung ganz nach Geschmack mit neuen einzubringenden Elementen kombiniert und somit hochmodern interpretiert werden.

Zudem besitzt die Villa das wichtigste und nachträglich nicht zu schaffende Kriterium einer Immobilienauswahl für den Käufer: Lage, Lage, Lage!!!

Bereits die Zufahrt zur Villa wurde großzügig, repräsentativ und „eifeltypisch ländlich“ angelegt. Gehauene Natursteine führen zum terrassenförmig eben angelegten großen Hofbereich vor dem eigentlichen Wohnhaus. Hier angeschlossen befinden sich die beiden Pkw-Garagen und der Hauptzugang zur Villa. Die Hauseingangstür ist ein weiterer einzigartiger Blickfang! Eine künstlerisch gearbeitete zeitlos moderne Metallarbeit, die einzigartig ist und dem Entrée zum Haus schon einen herausgehobenen beeindruckenden Ausdruck verleiht.

Die Villa aus dem Baujahr 1966-1976 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 320 qm und bietet ein besonderes Wohnambiente: Betritt man die Villa, gelangt man zuerst in eine großzügige Wohndiele mit eingebauten Garderobenschränken und einem Gäste-WC.

Von hier erreicht man dann das repräsentative Treppenhaus mit Marmortreppe und kunstvoll gearbeitetem schmiedeeisernem Geländer. Hier hat man auch über eine große Glasfront den ersten atemberaubenden Blick aus dem Haus heraus über die grüne Seenlandschaft des Rursees.

Das Herzstück des Wohnhauses bildet das von hier aus rechtsseitig gelegene ca. 81 qm riesige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit optisch etwas abgetrenntem offenem Kaminbereich. Größtenteils ist das Erdgeschoss mit noblem und modernem schwarzen Natur-Schieferboden ausgestattet. Durch die riesig große Fensterfront entlang des Wohnbereiches genießt man ebenfalls den einmaligen, atemberaubenden und unverbaubaren Blick über den See und gelangt von hier auch auf die großzügige ca. 36 qm große Sonnenterrasse.

Weiter erreicht man von hier das im rückwärtigen Bereich der Villa liegende Esszimmer sowie die geräumige Küche.

Auf der linken Gebäudeseite finden sich zudem das großzügige Haupt-Schlafzimmer mit zugehörigem separatem Balkon und rückwärtig gelegenem luxuriös ausgestattetem Marmor-Badezimmer mit Dusche und Wanne.

Im Untergeschoss verfügt die Immobilie linksseitig über derzeit mit der Hauptwohnung verbundene Räumlichkeiten, die bei Bedarf sicherlich mit überschaubarem baulichem Aufwand komplett abgetrennt und von außen separat zugänglich gemacht werden könnten. Dieser Bereich der Immobilie verfügt über einen eigenen Flur, drei weitere Gäste- / Kinder- / Arbeits- oder Hobbyzimmer, separatem WC und jeweils eigenen Wasch- oder sogar Duschmöglichkeiten.

Im rechten Gebäudebereich des Untergeschosses befindet sich die großzügige Schwimmhalle mit Umkleidebereich, Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine Sauna, einem weiteren separatem WC und einer gemütlichen Hausbar mit Theke, die zum Feiern einlädt.

Auch auf dieser Ebene befindet sich über die gesamte südliche Gebäudebreite ein teils überdachter Terrassenbereich.

Vom Untergeschoss gelangt man über eine Treppe in das Kellergeschoss.

Im Keller befinden sich noch die Schwimmbadtechnik, Heizungsanlage und zusätzliche Lagerungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Treppenhaus, Wohn- / Kaminzimmer, Esszimmer, Küche, Haupt-Schlafzimmer, Vollbad

Untergeschoss: Schwimmhalle, Umkleidebereich, separates WC, Vollbad, Sauna, Hausbar, Treppenhaus, separater Flur mit separatem WC, drei Gäste- / Kinder- / Arbeits- oder Hobbyzimmern inklusive eigenen Wasch- oder sogar Duschkmöglichkeiten.

- Hochwertiger schwarzer Naturschieferboden
- Marmorwände
- kunstvolle Schmiede- / Metallarbeiten
- Echtholzdecken
- Marmor-Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- maßangefertigte Einbauschränke
- Sonnenterrassen
- Schwimmhalle
- Sauna
- drei Garagen und zusätzliche Stellplätze (teilweise überdacht)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auf Wunsch besteht optional außerdem die Möglichkeit, ein weiteres kleineres freistehendes Einfamilienhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zusätzlich käuflich zu erwerben.

Lage

Mikrolage:

Das gesamte 3379 qm große Grundstück befindet sich in ausgeprägter Hanglage, was beim Bau zwar einen enormen Aufwand erforderte, was aber andererseits auch den traumhaften unverbaubaren Seeblick ermöglicht und außerdem einmalige wunderbare Möglichkeiten zur interessanten Gestaltung dieses Areals eröffnete: Die Villa und die zugehörigen Nebengebäude wurden großzügig auf dem oberen Teil des Grundstücks platziert. Der untere Teil des Grundstückes ist erreichbar über langgezogene in den Grünbereich eingearbeitete Treppenanlagen, die links und rechts außerhalb des Hauses in Erdgeschosshöhe beginnen, auf Höhe des Untergeschosses ebenfalls zugänglich sind und sich dann unterhalb des Hauses über einen weitläufigen Wald-/Gartenbereich erstrecken. Dieser Grundstücksteil wurde terrassenförmig angelegt und durch einen serpentinenförmig hangabwärts angelegten Weg durchzogen. Dieser Weg führte an mehreren auf den Terrassen angelegten kleineren Teich-, Grill-, Sitz- und Spielbereichen vorbei. In den letzten Jahren wurde das Grundstück allerdings aufgrund des Alters der Eigentümer weitestgehend der Natur überlassen. Zum einen hat der neue Eigentümer die Möglichkeit diese märchenhafte wunderschöne Wald-/Gartenlandschaft wieder neu zu beleben oder auch nach Belieben umzugestalten. Zum anderen besteht aber auch die Möglichkeit, den unteren Teil des Grundstücks komplett abzutrennen und einer separaten Nutzung zuzuführen oder sogar mit einem neuen Gebäude zu bebauen, da es sich bei dieser Parzelle mit einer Größe von allein 1620 qm um ein eigenständiges Flurstück handelt, das als Bauland ausgewiesen ist und über die unterhalb des Grundstücks liegende öffentliche Straße ebenfalls angeschlossen werden könnte.

Des Weiteren gehören zum Anwesen zwei Standard-Pkw-Garagen und ein weiteres großzügiges Garagengebäude, welches in zweigeschossiger Bauweise errichtet wurde. Das Souterrain kann hier ebenfalls räumlich genutzt werden.

Als zusätzliche Option besteht außerdem auf Wunsch die Möglichkeit ein weiteres kleineres Einfamilienhaus in unmittelbarer Nachbarschaft mit zugehörigem Grundstück zu erwerben.

Makrolage:

Die Villa liegt inmitten des wunderschönen Nationalpark Eifel direkt am Rursee mit sämtlichen Vorzügen dieser Landschaft und kann dazu auch einen traumhaften unverbaubaren Seeblick aufbieten, der seines Gleichen sucht.

Das gesamte Anwesen wird von der hier typischen einmaligen landschaftlichen Eifler Kulisse und von ursprünglicher Natur umrahmt. Zudem liegt das Grundstück an einer ortsauswärts gelegenen, nur von Anliegern zu befahrenen, ruhigen Straße.

In Laufnähe befinden sich einige Restaurants, ein Café, drei Imbisse, eine Bäckerei und eine Kindertagesstätte. Im Übrigen ist der Ort als Zentrum des Segler-Tourismus am Rursee bekannt. Aber natürlich sind weitere eifeltypische Erholungs- und Sportmöglichkeiten wie Surfen, Schwimmen, Tauchen, Kanu fahren, Baden, Tauchen, Schifffahrt, Wandern, Joggen, Nordic Walking, Radfahren usw. genauso möglich. Die Rursee-Region ist insbesondere für Menschen aus den Räumen Aachen (ca. 40 km nordwestlich) und Köln (ca. 60 km nordöstlich) schnell erreichbar und somit auch als Naherholungsgebiet besonders beliebt.

Für Mobilität ist auch dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 68 gesorgt mit der man auch in die nächste etwa 10 km entfernte größere Gemeinde gelangen kann.

Hier befinden sich dann mehrere Supermärkte, Baumarkt, Apotheken, Ärzte, Optiker, Krankenhaus, Schulen und Kindergärten.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	290,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht Villa

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Offener Kamin, Marmorwand EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG

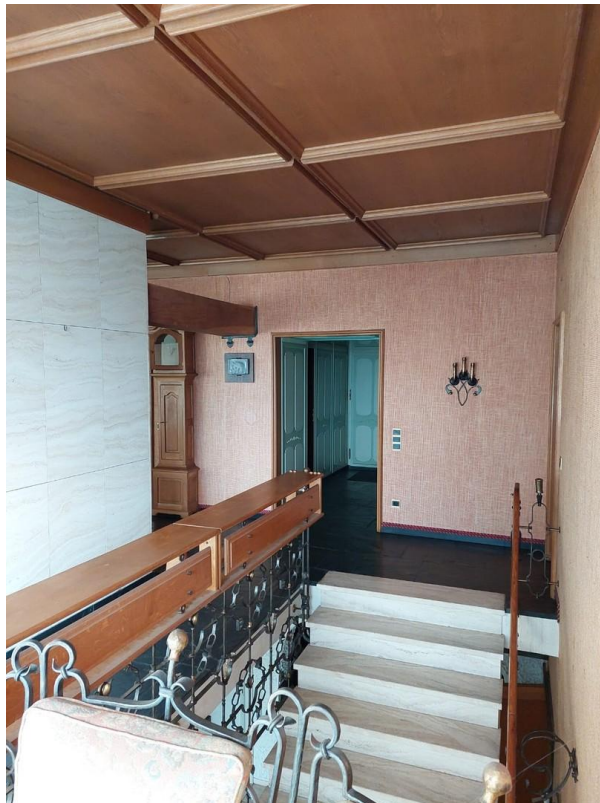


Gäste-WC EG 2

Exposé - Galerie

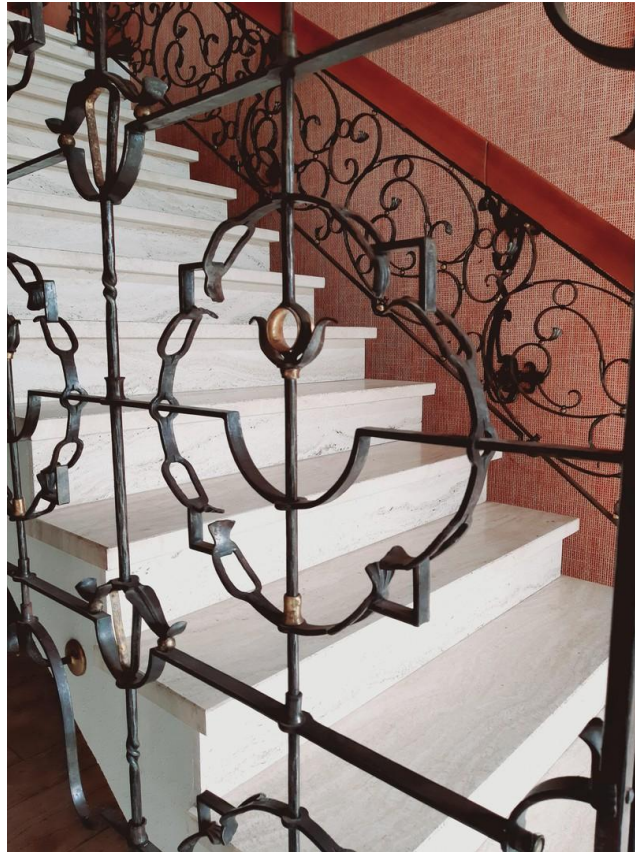


Garderobeneinbauschränk EG



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Schmiedeeisernes Geländer



Haupt-Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Haupt-Schlafzimmer EG 2



Massive Holztüren EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG 2

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG 2

Exposé - Galerie



Küche EG

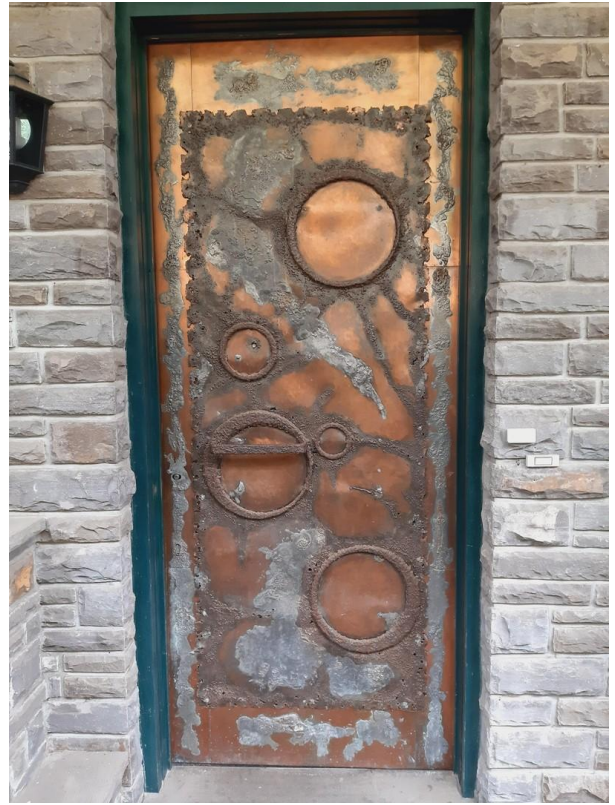


Küche EG 2

Exposé - Galerie



Große Garage



Haustüre



Aussicht von der Villa 2

Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG zu UG



Marmorwand UG

Exposé - Galerie



Hausbar UG



Schwimmhalle UG

Exposé - Galerie



Umkleebereich UG



WC 2 UG



Sauna UG

Exposé - Galerie



Badezimmer, Sauna UG



WC 3 UG

Exposé - Galerie



Zimmer eins UG



Zimmer eins Dusche UG

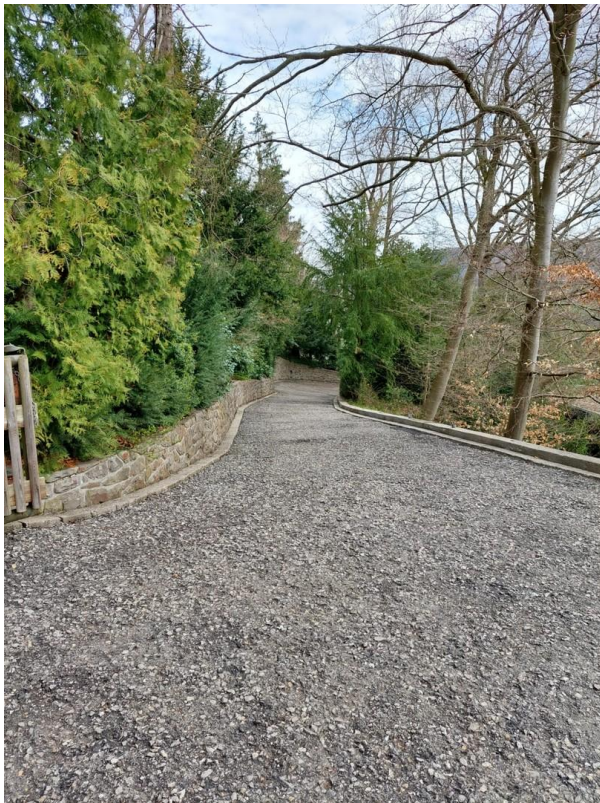


Zimmer zwei Waschbecken UG

Exposé - Galerie



Zimmer drei UG



Zufahrt zur Villa 1

Exposé - Galerie

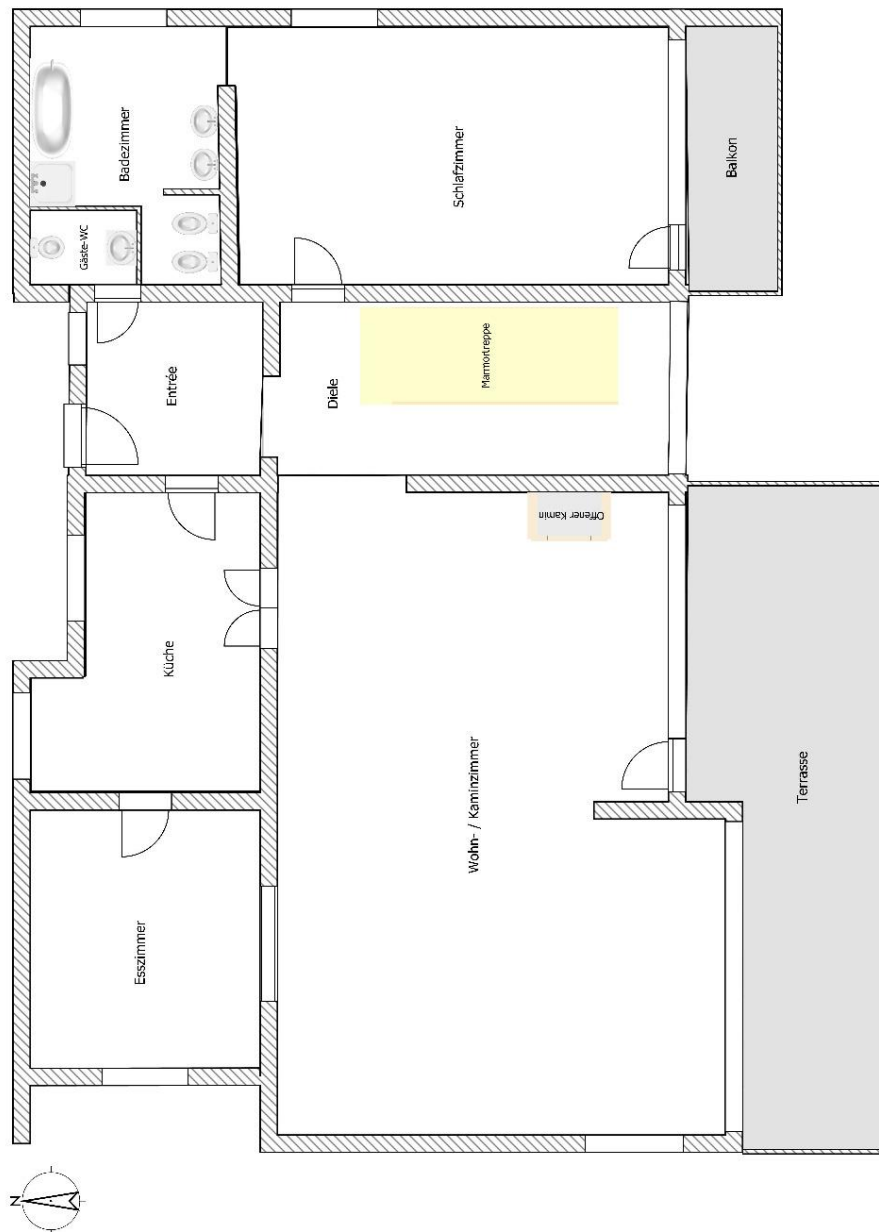


Zufahrt zur Villa 2

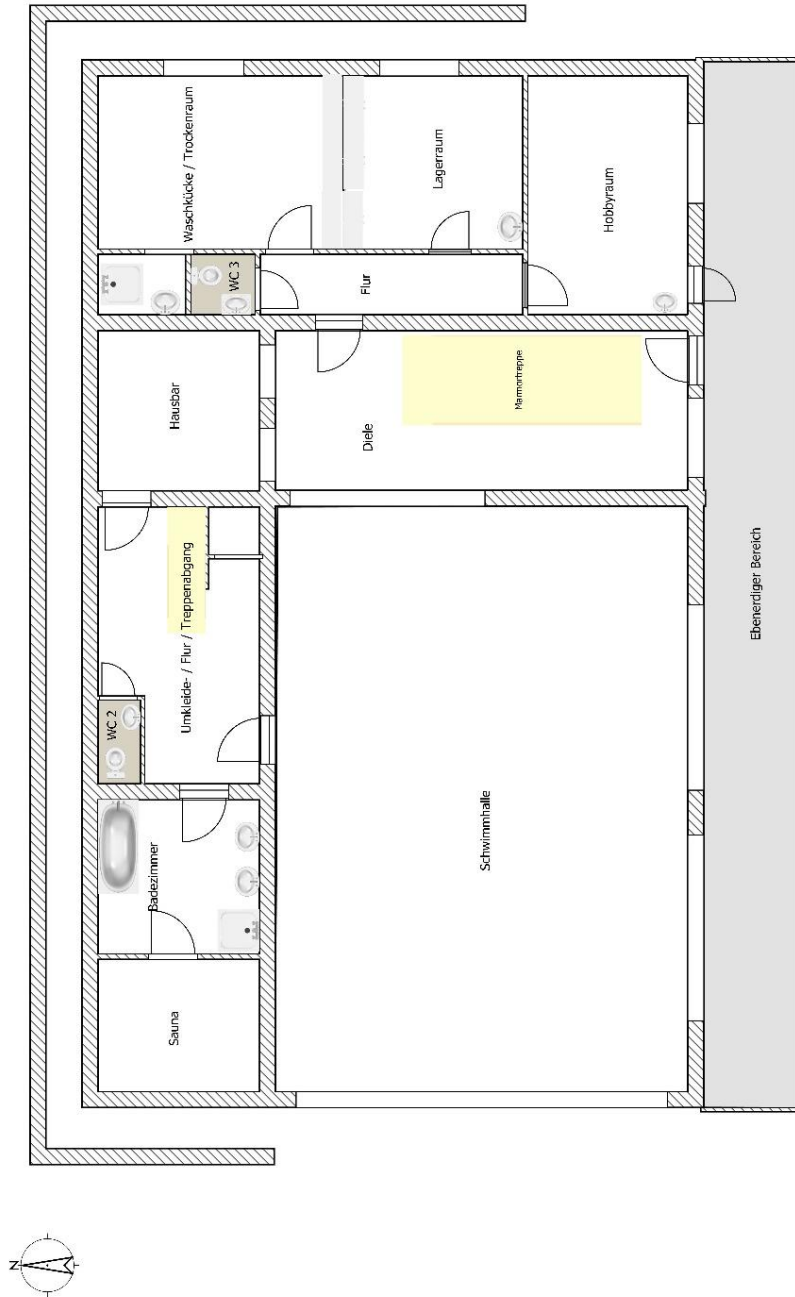


Pkw-Garagen am Haus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

