

Doppelhaushälfte in Ellscheid

**Idyllisches Wohnen am Dorfrand:
Doppelhaushälfte mit Garten und
Nebengebäude**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **VK000010**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **244.900 €**

Ansprechpartner:
Volker Kaltenberg
Telefon: 02251 7758404
Mobil: 0163 4943630

54552 Ellscheid
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2003	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	671,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Das Objekt umfasst eine Doppelhaushälfte mit großem Innenhof, mindestens zwei Kfz-Stellplätzen, einer Terrasse, einem Steinhaus-Schuppen, einem Gartenhäuschen und einem großzügigen Garten. Das Haus verfügt über kein Kellergeschoss, jedoch über ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Wohnküche, ein Esszimmer und ein Wohnzimmer.

Im Obergeschoss finden Sie ein Badezimmer, ein großes Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum mit integriertem Waschraum. Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst einen halboffenen Flügel, der als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Der andere halboffene Flügel eignet sich beispielsweise ideal als Kinder- und/oder Babyzimmer oder auch als Arbeitszimmer.

Ein Flüssiggastank (5.000 Ltr.) im Garten ist bei der Fa. Knauber für eine Jahresmiete von 145,00 € angemietet. In diesem Preis ist eine regelmäßige Wartung und die gesetzliche TÜV-Prüfung enthalten. Ein Versenken des Tanks im Boden ist möglich, um ihn optisch verschwinden zu lassen. So kann auch eine zusätzliche Terrasse oder ein Carport bautechnisch damit verbunden werden. Das Haus ist seit Errichtung bereits mit einer 5er-Außen-Dämmung unter Putz ausgestattet.

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2003 fertiggestellt und in den Jahren 2022/2023 vom jetzigen Eigentümer aufwendig saniert. Die Frischwasserhauptzuleitung wurde von der Straße bis zur Wasseruhr neu verlegt. Des Weiteren wurde der Kanalabfluss bis zum Straßenkanalrohr erneuert. Die Bodenplatte des Hauses wurde vollständig neu isoliert. In diesem Zusammenhang wurde eine neue Außendrainage rund um das Haus verlegt und die kompletten Seiten der Bodenplatte, einschließlich der Gebäudeanteile, die unter der Erde liegen, mit einer neuen Dampfsperrendämmung versehen.

Die Heiztherme (2021 neu erworben) wurde ebenfalls 2023 eingebaut.

Im Rahmen der Arbeiten wurde zudem ein neues CO2-Abgasrohr in den Kamin eingezogen.

Ebenso wurden die Heizkörper im Erdgeschoss neu installiert und dazu eine neue Thermostatsteuerung integriert.

Der Dachstuhl wurde mit massiv mit Rockwool-Steinwolle gedämmt. Da sich das Dach in einem sehr guten Zustand befand und weiterhin befindet, wurde in diesem Zusammenhang keine neue Dacheindeckung aufgebracht.

Die Fassade wurde auf der Innenhofseite neu verputzt und alle drei Fassadenseiten wurden neu gestrichen.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: www.schlapp-immobilien.de

E-MAIL: www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage in der Gemeinde Ellscheid, nur wenige Autominuten von der Gemeinde Mehren mit den Ortsteilen Schalkenmehren und

Schalkenmehren-Tal entfernt. Auch die anderen bekannten Eifelmaare (Dauner Maar, Ulmener Maar, oder auch das Pulvermaar bei Gillenfeld) befinden sich in der näheren Umgebung und sind mit dem Auto schnell erreichbar. Die Maare gehören zu den bekanntesten touristischen Attraktionen der Eifelregion. Das Naturfreibad Schalkenmehrener Maar sowie das Pulvermaar und das Meerfelder Maar bieten Ihnen die Möglichkeit zum Schwimmen. Darüber hinaus stehen Ihnen in der Region viele hundert Kilometer Wanderwege zur Verfügung, von denen einige zu den schönsten der gesamten Eifelregion zählen. Die Gemeinde Mehren befindet sich in einer Entfernung von fünf Kilometern und bietet Ihnen die Möglichkeit, alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs zu erledigen. Die größeren Ortschaften Daun und Ulmen sind jeweils nur ca. 12–13 km mit dem Auto entfernt. Bei Bedarf kann dort aufgesucht werden. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn A1 ist lediglich vier Kilometer entfernt und befindet sich noch vor Erreichen der Ortseinfahrt von Mehren.

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

1,79% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 1,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



6 Treppe zum I.OG



7 I.OG - Flur



4 EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



4a EG - Wohnzimmer



5 EG - Küche

Exposé - Galerie



5b EG - Küche



8a I.OG - Bad

Exposé - Galerie



9 I.OG - Ankleideraum



10a I.OG -Hauswirtschafts- u.

Exposé - Galerie



11 I.OG - Schlafzimmer



11b I.OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



11c I.OG - Ansicht Treppe Dach



13a DG - linke Seite - Schlafz

Exposé - Galerie



15 Straßenansicht abwärts



17 Flüssiggastank

Exposé - Galerie



18d Garten



8 I.OG - Bad