

## Zweifamilienhaus in Densborn

**Zwei Häuser Paket. Ideal als  
Mehrgenartionenobjekt oder zum  
selbst bewohnen &  
Ferienhausvermietung**



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



Objekt-Nr. **VK000024**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **350.000 €**

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

54570 Densborn  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1935	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.550,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 20.07.2022
- gültig bis: 20.07.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Flüssiggas
- Baujahr: 1935

-----

Das Objekt besteht aus zwei Häusern, einem Vorderhaus und einem Hinterhaus im Garten. Alternativ lässt sich das Objekt auch als Wohnhaus mit einem vollwertigen Ferienhaus nutzen. Beide Gebäude wurden in der Vergangenheit mehrfach saniert und renoviert, zuletzt im Jahr 2024. Derzeit befinden sie sich in einem hervorragenden, teilweise neuwertigen Zustand. Die Objekte befinden sich in einer ruhigen Wohnstraße am Ortsrand in einer ansonsten reinen Wohnlage. Die Gebäude stehen auf einem großzügigen Gartengrundstück und sind durch einen Innenhof voneinander getrennt. Des Weiteren gehört eine Garage mit angebautem Raum für den Flüssiggastank zum Objekt. Dieser ist dadurch witterungsgeschützt. Der Flüssiggastank ist Eigentum und wurde kürzlich wieder gewartet und für die nächsten zehn Jahre geprüft und abgenommen. Das Vorderhaus verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein separates viertes Zimmer mit Vorraum und Nassbereich. Letzteres eignet sich beispielsweise ideal für ein pflegebedürftiges Familienmitglied. Weiterhin gehören zur Ausstattung eine Küche, ein Bad und ein großer Vorraum vor der Innendiele im Erdgeschoss, der sich beispielsweise als Empfangsraum oder für besondere Ereignisse eignet. Das Objekt verfügt über ein voll unterkellertes Gebäude mit vier Kellerräumen. Im Bad ist eine alternative Ecke für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Der Bungalow verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein Bad. Des Weiteren gehört eine Gartenterrasse zum Flachbau. Die vielseitige Verwendung des Objektanteils eröffnet zusätzliche Möglichkeiten der Verwendung oder auch der Finanzierungsunterstützung für das Gesamtobjekt. Dies kann beispielsweise die Ferienwohnung zur professionellen Vermarktung, die dauerhafte Vermietung an Dritte oder der separate Wohnraum für Familienmitglieder, die nicht mehr vollständig im Haushalt integriert sein wollen, sein. Ein großzügiger Garten stellt eine zusätzliche Aufwertung des Gesamtobjekts dar.

## Ausstattung

Die Böden (Fliesen, Steinzeug, Laminat, Teppich) sind in beiden Gebäuden neu bzw. absolut neuwertig. Die Nassbereiche wurden frisch saniert. Die Türen, Fenster, Wände und Decken wurden saniert, renoviert oder ggf. erneuert. Selbstverständlich kann das Objekt sofort bezogen werden, ohne dass bauliche Maßnahmen erforderlich wären. Der Fliesenspiegel in der Küche im Vorderhaus wurde nicht erneuert, da er ggf. einer neuen Küche angepasst werden würde. Auf Wunsch kann die Möblierung des Bungalows übernommen werden. Dies macht

insbesondere dann Sinn, wenn eine Ferienvermietung angestrebt wird. Die Möbel sind Verhandlungsgegenstand.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## 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](http://www.schlapp-immobilien.de)

E-MAIL: [www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](http://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://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 liegt im Tal der "Kyll" im Ort Densborn in der südwestlichen Vulkaneifel in einer ruhigen Wohnlage fussläufig zum Fernbahnhof der Strecke Köln-Trier. Der Ort liegt sehr zentral im Einzugsgebiet der meisten bekannteren Orte der Eifel, also Gerolstein, Daun, Bitburg, Prüm und Wittlich, die alle innerhalb von maximal rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Es gibt eine direkte Bahnanbindung nach Trier oder Köln, die absehbar auch wieder in Betrieb genommen werden soll. Das Meerfelder Mahr als eines der bekanntesten Eifelmaare liegt nur ca. 18 km entfernt. Weitere Sehenswürdigkeiten in der Umgebung sind z. B. die Densburger Wassermühle, der Geysir "Wallende Born" in Wallenborn, die Löwenburg und die Erlöserkirche bei Gerolstein oder das Museum "Villa Otrang" in Fließem nahe Bitburg. Die Wohnlage ist ruhig und der Blick geht sowohl vom Vorgarten vor dem Vorderhaus, als auch hinten vom Hauptgarten und der Terrasse des Bungalows aus in die umliegenden Berge und sorgt für ein Gefühl von Heimat und Urlaub.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

4,76% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



4 Haus 1 - EG - Eingangshalle

# Exposé - Galerie



8 Haus 1 - EG - Bad



10a Haus 1 - I.OG - Innenflur



5 Haus 1 - EG - Innenflur

# Exposé - Galerie



16 Haus 1 - Treppe zum Keller



21 Haus 2 - Innenflur



5a Haus 1 - EG - Innenflur

# Exposé - Galerie



5b Haus 1 - EG - Innenflur



6 Haus 1 - EG - Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



7a Haus 1 - EG - Wohnzimmer



9 Haus 1 - EG Küche

# Exposé - Galerie



11 Haus 1 - I.OG - Schlafzimme



11a Haus 1 - I.OG - Schlafzimm

# Exposé - Galerie



12 Haus 1 - I.OG - Schlafzimmer



12a Haus 1 - I.OG - Schlafzimm

# Exposé - Galerie



13 Haus 1 - I.OG - Schlafzimmer



13a Haus 1 - I.OG - Schlafzimm

# Exposé - Galerie



14 Haus 1 - I.OG - Vorraum Zim



14a Haus 1 - I.OG - Vorraum -

# Exposé - Galerie



15 Haus 1 - I.OG - Zimmer 4 (e)



15a Haus 1 - I.OG - Zimmer 4 -

# Exposé - Galerie



18 Haus 1 - Kellerraum 2



19 Haus 1 - Kellerraum 3 (mit

# Exposé - Galerie



20 Haus 1 - Kellerraum 4



22 Haus 2 - Bad

# Exposé - Galerie



23 Haus 2 - Schlafzimmer



24a Haus 2 - Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



25 Haus 2 - Wohnzimmer



26 Haus 2 - Küche

# Exposé - Galerie



26a Haus 2 Küche



26b-Haus 2 - Küche