Traumhaftes Einfamilienhaus mit eigenem Saunahaus inmitten der idyllischen und grünen Eifel !

53940 Hellenthal, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 916851_2_S24



Wohnfläche ca.: **141,78 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **790.000 EUR**

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780

Traumhaftes Einfamilienhaus mit eigenem Saunahaus inmitten der idyllischen und grünen Eifel !

Objekt ID	916851_2_S24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	53940 Hellenthal Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	141,78 m²
Nutzfläche ca.	32,78 m²
Grundstück ca.	1.688 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1997
Zustand	neuwertig
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	790.000 EUR

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp
info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de
Tel. +49 211 17606780

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus mit eigenem Saunahaus inmitten der idyllischen und grünen Eifel!

Mit dieser Immobilie können Sie sich Ihren Wohntraum der puren Entspannung erfüllen. Ob Erstwohnsitz oder Wochenendimmobilie - es muss nicht immer Mallorca sein, denn auch hier kommen Sie auf Ihre Kosten!

Dieses exklusive Objekt befindet sich in wunderschöner Grünlage in einer kleinen, verträumten Ortschaft in der Eifel. Auf 620m Höhe bietet das Haus einen unverbaubaren Blick über die wunderschöne Landschaft und bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten.

Selten ergibt sich eine Möglichkeit so eine schöne, gepflegte und exklusive Immobilie zu erwerben. Ist es ein Haus oder doch ein Wellnesstempel? Der zum Haus gehörige parkähnliche Garten ist eine Oase des Wohlbefindens. Hier fällt es nicht schwer schnell ins Schwärmen zu geraten.

Das freistehende Einfamilienhaus bietet durch die auf sich über zwei Etagen verteilenden ca. 142 m² Wohnfläche ausreichend Platz und Räumlichkeiten. Zwei separate Schlafzimmer sowie die Option für einen weiteren, offenen Schlafbereich bieten genug Möglichkeiten für Rückzugsorte und Privatsphäre. Auf der oberen Etage können Sie nicht nur den Blick in den attraktiv angelegten Garten genießen, sondern auch eine herrliche Aussicht über die naturverbundene Landschaft in der traumhaften Umgebung der Eifel.
Die moderne und offene Gestaltung des Hauses lädt zu gemütlichen Abenden ein. Im Winter können Sie sich vor dem im Wohnbereich befindlichen Kamin aufwärmen, die Sommerabende können im großen und geschmackvoll angelegten Garten verbracht werden. Eine kleine Feuerstelle vermittelt zusätzlich das entsprechende Feeling. So schön wie der Spa eines modernen 5-Sterne-Luxushotels ist das erst im Jahr 2014 errichtete Saunahaus.

Optional kann zusätzlich auch das benachbarte Baugrundstück mit südlicher Ausrichtung und einer Fläche von circa 1.150 m² erworben werden.
Das Grundstück ist voll erschlossen und hat eine Breite von circa 18 Metern und eine Tiefe von circa 64 Metern. Es kann mit einem Vollgeschoss, einem Dachgeschoss und Kellergeschoss bebaut werden.

Laut einer telefonischen Anfrage beim Baumt kann das Grundstück maximal mit einer Wohnfläche von bis zu 400m² bebaut werden. Der hintere Teil des Grundstückes liegt mit im Landschaftsschutzgebiet, sodass die Aussicht hier unverbaubar ist.

Der Kaufpreis für das benachbarte Baugrundstück beläuft sich auf € 75.000,-.

Eckdaten:

- ca. 180 m² Wohnfläche = Wohnhaus & Saunahaus zzgl. ca. 33 m² Nutzfläche
- 1997 Baujahr Wohnhaus
- 2013/2014 Baujahr Saunahaus
- Grundstücksfläche: ca. 1.688 m²
- Grundstücksfläche Nachbargrundstück: ca. 1.150 m²

• Grundstücksfläche gesamt: ca. 2.838 m²
• 2 Geschosse
• 2 Schlafzimmer
• 1 offene Galerie
• 2 Badezimmer im Wohnhaus, 1 Badezimmer im Saunahaus
• 4 Stellplätze
• 2 Balkone
• 2 Terrassen am Wohnhaus, 1 Terrasse vor dem Saunahaus
• 2013/2014 Renovierung und Umgestaltung
• Äußerst gepflegter Objektzustand
• Gehobene bis luxuriöse Ausstattung

Saunahaus nach 5-Sterne-Standard:
• Dampfsauna (Firma Klafs)
• Trockensauna (Firma Klafs)
• Massage-Badewanne (Firma Unbescheiden)
• Ruheraum mit Natursteinboden und Wandverkleidung, Fußboden- und Wandheizung
• Duschanlage mit Regendusche, beheizbare Sitze in der Dusche und Dampfsauna, Glasfliesen von Bisazza
• Technikraum, auch von außen zugänglich

Neugierig geworden? Fühlen Sie sich angesprochen? Fragen Sie gerne für weitere Informationen bei uns an oder schauen Sie bei uns auf unserer Homepage unter www.marcustrapp.de vorbei! Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

An keinem Bauelement oder Baustoff wurde gespart. Die Ausstattung des Hauses in seiner Gänze entspricht allerhöchsten Standards und fügt sich zu einem stimmigen Gesamtbild aus Garten und Wohnhaus zusammen.

Design und Gemütlichkeit gehen mit einer klaren und selbstverständlichen Grundrissstruktur einher. Viele Elemente des Hauses wurden bei dem Umbau im Jahr 2012/2013 komplett erneuert oder neu erstellt.

Folgende Merkmale kennzeichnen den Innenausbau:

Im gesamten Wohnraum finden sich handgefertigte Terrakotta- und farbige, französische Handformfliesen. In den Bädern wurden Mosaikfliesen der Firma Bisazza verbaut. Die Nassräume beinhalten Badarmaturen von Philippe Starck und eine beheizte Duschtasse der Marke Bette im Elternbad. Sämtliche Leuchten im Haus sind bereits auf LED umgestellt und sind von hochwertigen Marken (ERCO, BEGA, Ansorg). Eine neue Küche von Häcker ist mit einer Natursteinarbeitsplatte und hochwertigen Geräten ausgestattet. Hierzu gehören auch der Weinkühlschrank von Liebherr und weitere Geräte von Blanco, Gutmann, Siemens, und Gaggenau.

Optional: Auf Wunsch des Käufers kann die gesamte Einrichtung und TV/Stereo übernommen werden.

Die Einrichtung ist mit dem Umbau 2012/2013 erneuert und seitdem immer auf den neuesten Stand aktualisiert worden. Die Marken: B&O, Interlübke, Trema, Einbauten auf Mass von Vitra, USM, Vitra, Garpa, Cor, Cassina, Häcker, Bega, Marktex, Walter Knoll, Lambert.

Auszug aus den Ausstattungsmerkmalen:

Wohnhaus:
• Modernes Lüftungs- und Wärmerückgewinnungssystem mit Abluftwärmepumpe
• Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen
• Aufwendige Elektroinstallationen mit hohen Sicherheitsstandards, GIRA Fehlerstromschutzsteckdosen
• Digitale Satellitenanlage
• Umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen
Außenanlage:
• 2012 neu angelegte Gartenanlage mit einer parkähnlichen Gestaltung
• 2 unterirdische Betonzisternen für jeweils 6.000 Liter Regenwasser für die Gartenbewässerung
• Einmal mit elektrischer Wasserpumpe
• Außenwasseranschluss
• Gepflasterte Einfahrt mit 4 PKW-Außenstellplätzen
• Naturstein als Treppenstufen, Wegbegrenzung und Terrassenbelag
• Umfangreiche Beleuchtungsinstallation von Bega

Saunahaus:
• Bauweise Steine/Beton massiv
• Wärmeverbundsystem
• Dachform Pultdach
• Eindeckung Kupferstehpfalzbleche massiv
• Fußboden- und Wandheizung per Strom

... und noch VIELES mehr!

Fordern Sie weitere Informationen sowie eine ausführliche Auflistung der top Ausstattungsmerkmale jederzeit über unser Büro an! Weitere Informationen über diese tolle Immobilie finden Sie auch auf unserer Homepage unter www.marcustrapp.de! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstiges

Provisionsregelung

a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis (inkl. aller evtl. vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, Inventar, Zubehör sowie evtl. dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen). Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Auftraggeber und dessen Käufer fällig.

b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.

c) Der Makler ist weiter berechtigt, auch für den Käufer des Vertragsobjekts entgeltliche Leistungen (insbesondere als Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler) zu erbringen.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf www.marcustrapp.de

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1997
Endenergieverbrauch	96,70 kWh/(m²·a)

Lage

Das Objekt bietet ideale Voraussetzungen, um dem Alltag zu entfliehen und einen wunderschönen Urlaub in mitten der Natur zu verbringen. Es befindet sich im Herzen der Eifel und ist nur eine kurze Fahrt von Köln und Düsseldorf entfernt.

Die Ortschaft gehört zum Kreis Euskirchen und ist der ideale Ort für den Ruhesuchenden und bietet einen unverbauten Blick in eine zauberhafte Landschaft. Die umliegenden Wald- und Wiesengebiete versprechen ein naturnahes Wohnen in der Erholungsregion Eifel. Hier findet sich die pure Natur in einer himmlischen Ruheoase wieder.

Dank der gut ausgebauten Bundesstrassen und der A1 haben Sie eine zügige Anbindung zu folgenden Städten in der direkten Umgebung:
Düren, Euskirchen und Bad Münstereifel ca. 40 km, Aachen ca. 55 km,
Köln und Bonn ca. 85 km und Düsseldorf ca. 120 km.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Objekt ebenfalls erreichbar:
• Der nächste Hauptbahnhof befindet sich in ca. 16 km Entfernung.
• Der Flughafen Köln-Bonn liegt etwa 90 km, der Flughafen Düsseldorf 137 km entfernt.

In der Nähe liegen die Oleftalsperre und der Nationalpark Eifel. Im Ortskern der Gemeinde finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, z.B. eine Bäckerei.

Die Natur bietet hier schier unbegrenzte Sport und Freizeitmöglichkeiten. Zum Wandern, Radfahren und Joggen finden sich unzählige Wege durch eine herrliche Natur. Für Genießer bietet sich hier auch der optimale Ort für Wellnessaufenthalte.
Zum Langlauf, Skifahren oder einfach nur Rodeln sind es nur wenige Minuten bis zum Skigebiet „Weißer Stein“. Viele gepflegte Freibäder befinden sich in der Nähe.Für Adrenalinliebhaber befindet sich der Nürburgring nur ca. 60 km entfernt.

Sehenswertes in der Nähe:
• Burgen, Schlösser, Kloster wie z.B. "Burg Wildenburg", "Kronenburg", "Burg Blankenheim", "Burg Reifferscheid", Kloster Steinfeld
• Stauseen wie z.B. der Rurstausee, Urfttalsperre, Kronenburger See, Oleftalsperre
• Besucherbergwerk Grube Wohlfahrt
• Seen wie die Maare in der nahen Vulkaneifel
• Naturpark "Hohes Venn-Eifel"
• Nationalpark Eifel
• Ortschaften wie Monschau, Kronenburg und Bad Münstereifel
• Luxemburg, Koblenz, Trier sind nicht weit entfernt und laden zu Tagesausflügen ein
Wildfreigehege - Greifvogelstation Wellental



2_916851_Marcus Trapp Immobilien



3_916851_Marcus Trapp Immobilien



33_916851_Marcus Trapp Immobilien



8_916851_Marcus Trapp Immobilien



anzeige_marcus trapp immobilien_gold



14_916851_Marcus Trapp Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

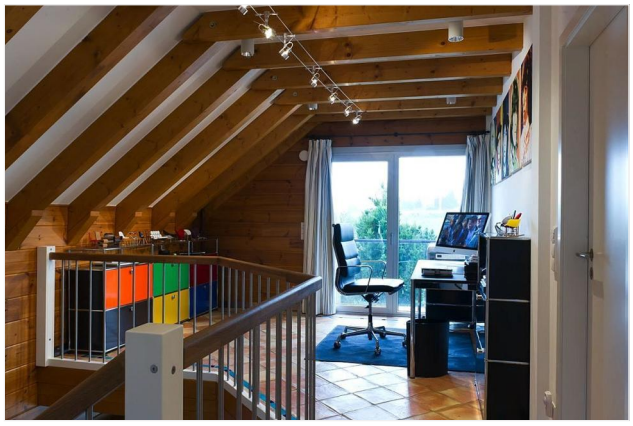
Tel. +49 211 17606780



15_916851_Marcus Trapp Immobilien



19_916851_Marcus Trapp Immobilien



17_916851_Marcus Trapp Immobilien



9_916851_Marcus Trapp Immobilien



23_916851_Marcus Trapp Immobilien



28_916851_Marcus Trapp Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



29_916851_Marcus Trapp Immobilien



11_916851_Marcus Trapp Immobilien



13_916851_Marcus Trapp Immobilien



10_916851_Marcus Trapp Immobilien



Winterbild-2



Winterbild-1

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



12_916851_Marcus Trapp Immobilien



1



6



5

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780