

# Exposé

## Einfamilienhaus in Simmerath

### Traumhafte Villa oberhalb des Rursees mit einzigartigem Seeblick



Objekt-Nr. **OM-295883**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **525.000 €**

52152 Simmerath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.750,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt liegt am Rande des Nationalpark Eifel und bietet eine traumhafte Aussicht auf und über den Rursee. Das Haus wurde ursprünglich um 1965..68 errichtet (Bauabnahme 1968) und in mehreren Schritten zwischen 2003 und 2009 aufwendig erweitert, saniert und modernisiert.

Das Haus ist 1-1/2 stöckig und, bis auf den Anbau, vollständig unterkellert. Es bietet im Erdgeschoß 3 große, ineinander übergehende Räume (große Wohnküche mit Glaserker, ein L-förmiges Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie einem weiteren Zimmer, des beispielsweise als Arbeitszimmer, "Damensalon" oder Heimkino genutzt werden kann). Zusammen sind das fast 100 qm. Natürlich gibt es auch ein Gäste-WC und eine Diele.

Der überaus großzügige Wohnbereich und die schöne Südterrasse mit ihrem traumhaften Ausblick sowie die geschützte Süd-Westterrasse laden dazu ein, rauschende Ballnächte und heiße Partys mit vielen Gästen zu feiern.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer sowie zwei neue (2005) Badezimmer, jeweils mit Dusche und Wanne, sowie eine Loggia. Ein "Speicherraum" ließe sich zu einem weiteren Schlafzimmer umbauen..

Der Keller ist vollständig gefliest (2009) und bietet jede Menge Platz. Der dortige Einbau einer Sauna ist denkbar. Eine Dusche sowie ein WC sind bereits vorhanden. Im Keller befindet sich auch die rund 8,50 m lange Garage.

Im Rahmen der Modernisierungen / Sanierungen sind u.a. auch die Wasserleitungen und Sanitärräume sowie die Hauselektrik erneuert worden.

## Ausstattung

Das Wohnzimmer ist 38 qm groß und verfügt über einen klassischen offenen Kamin. Sein Fußboden ist,

wie auch der Boden im Flur, mit altem Blaustein belegt. Dieser Blaustein stammt meines Wissens aus einer alten Kirche oder einem Kloster.

Die Wände sind grob mit einem mecklenburgischen Gutsherrenputz verputzt und haben eine "sandige"

Oberfläche.

Die Wohnküche sowie der "Damensalon" verfügen über Feinsteinzeug als Bodenbelag.

Alle Fenster sind mit elektrisch angetriebenen Holz- oder Alurolläden versehen. (Die drei Gaubenfenster haben PVC-Rolläden)

Da das Haus in Hanglage steht, ist der Keller zur Seeseite hin fast ebenerdig. Die dortigen Fenster sind

daher auch Wohnraumfenster mit Isolierverglasung und mit elektrischen Rolläden versehen.

Im Keller befinden sich neben den Kellerräumen und der Heizung auch die Garage sowie eine Dusche

und ein getrenntes WC. Im Heizöl-Lagerraum befindet sich ein 5000 l Stahltank. Im Anschlußkeller bzw.

Vorratskeller war ursprünglich eine Sauna vorgesehen.

Die Südterrasse ist, wie das Wohnzimmer, mit antikem Blaustein belegt. Der sich anschließende Süd/West Hofbereich ist von der Straße nicht einsehbar und mit alter Grauwacke gepflastert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Eine genaue Beschreibung der Ausstattungsmerkmale sowie jede Menge Bilder finden Sie unter meiner privaten Internetpräsenz, Link erhalten Sie auf Anfrage

Hier nur kurz folgendes:

Die Küche ist als Wohnküche gedacht. Der dortige Glaserker bietet sich für einen Eßplatz an.

Es gibt "jede Menge" Steckdosen in den Zimmern.

Aktuell wird das Haus an das Glasfasernetz der "Deutschen Glasfaser" angeschlossen. (vorläufiger Anschlußtermin: Juni 2024). Der zugehöriger Vertrag muß übernommen werden.

Im Erdgeschoß sind im Rahmen der Modernisierung die Zimmertüren ausgebaut worden. Im Dachgeschoß fehlen die Bodenbeläge in den drei Schlafzimmern. Die Außenanlage ("Garten") wurde ist nicht neu gestaltet worden.

Bitte beachten: Der Angebotspreis gilt nur bei einem "Privatverkauf". Bei einem Verkauf über einen Makler erhöht er sich um 4 %, zudem muß dann der Erwerber i.d.R. 3,57 % als Courtage an den Makler zahlen.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in Simmerath. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 68 gesorgt (11 min Fußweg). In näherer Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, zwei Cafés und eine Bäckerei. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis (Simmerath). Eine Grundschule ist im Nachbarort, eine Haupt- und Gesamtschule in Simmerath (11 km entfernt) und ein Gymnasium in Monschau (18km entflernt)

Der Yachtclub Woffelsbach ist nach einen 11 minütigen Fußweg erreichbar

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Aufgang

# Exposé - Galerie



Rückseite



Erker

# Exposé - Galerie



Südseite Terrasse



Wohnzimmer Blick nach Süd

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick nach Süd



Wohnzimmer Blick nach SüdWest

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick nach Nord



Offener Kamin

# Exposé - Galerie



AZ/Salon von Küche aus gesehen



Arbeitszi./Salon Süd-West

# Exposé - Galerie



Arbeitszi./Salon Türe zum WoZi



Arbeitszi./Salon Blick Richtung

# Exposé - Galerie



Küche Blick zum Erker



Küche Blick zum Erker

# Exposé - Galerie



Küche Blick Richtung WoZi



Küche Blick Ri. Nord

# Exposé - Galerie



Glaserker



Eltern-SZ, Südblick, Loggia

# Exposé - Galerie



Eltern-SchlafZi



Eltern-SchlafZi

# Exposé - Galerie



Türe zum Elternbad



Elternbad

# Exposé - Galerie



Elternbad

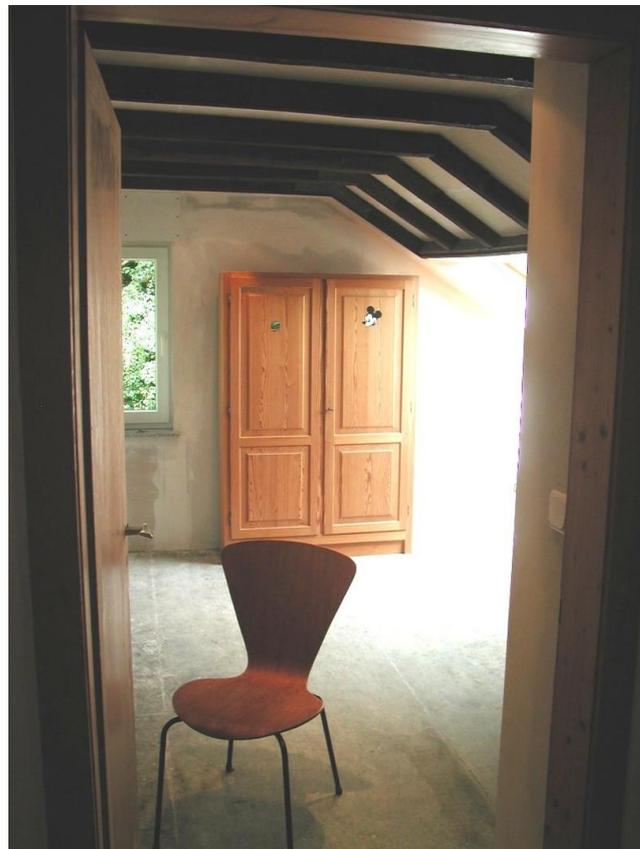


Elternbad

# Exposé - Galerie



Elternbad



Blick ins Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Bett

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Bad 2 Hangseite

# Exposé - Galerie



Bad 2



bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 2 Eingang



Warmluftzeuger / Heizung



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



gr. Kellerraum

# Exposé - Galerie



gr. Kellerraum



gr. Kellerraum Blick z. Garage

# Exposé - Galerie



Keller Blick zum WC und Dusche



Blick zum See

# Exposé - Galerie



Blick von der Loggia



Terrasse mit Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse Blick zum See



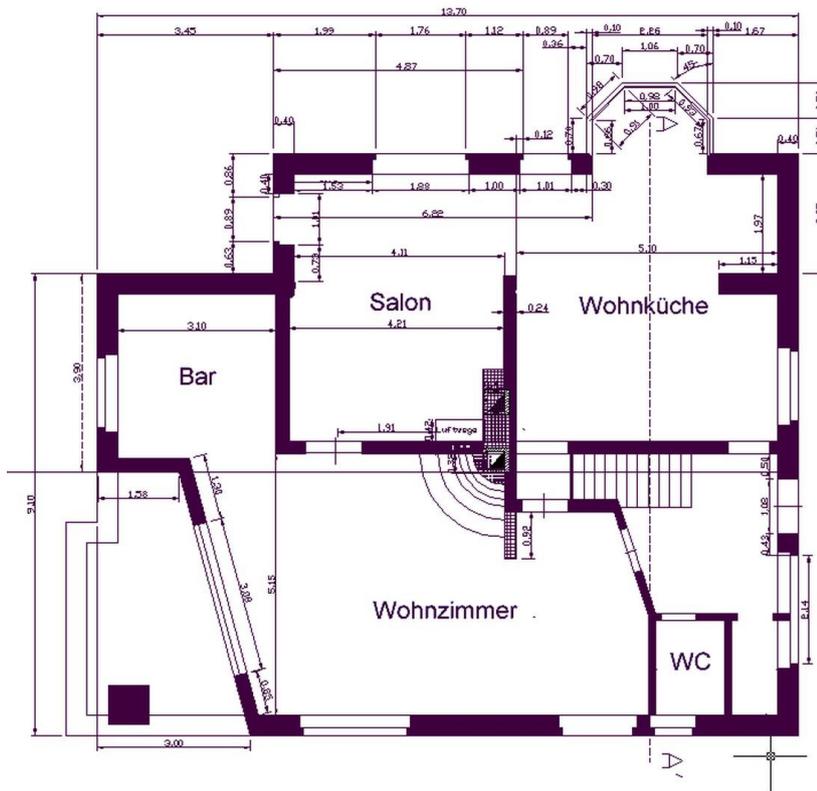
Auffahrt von Terrasse aus

# Exposé - Galerie

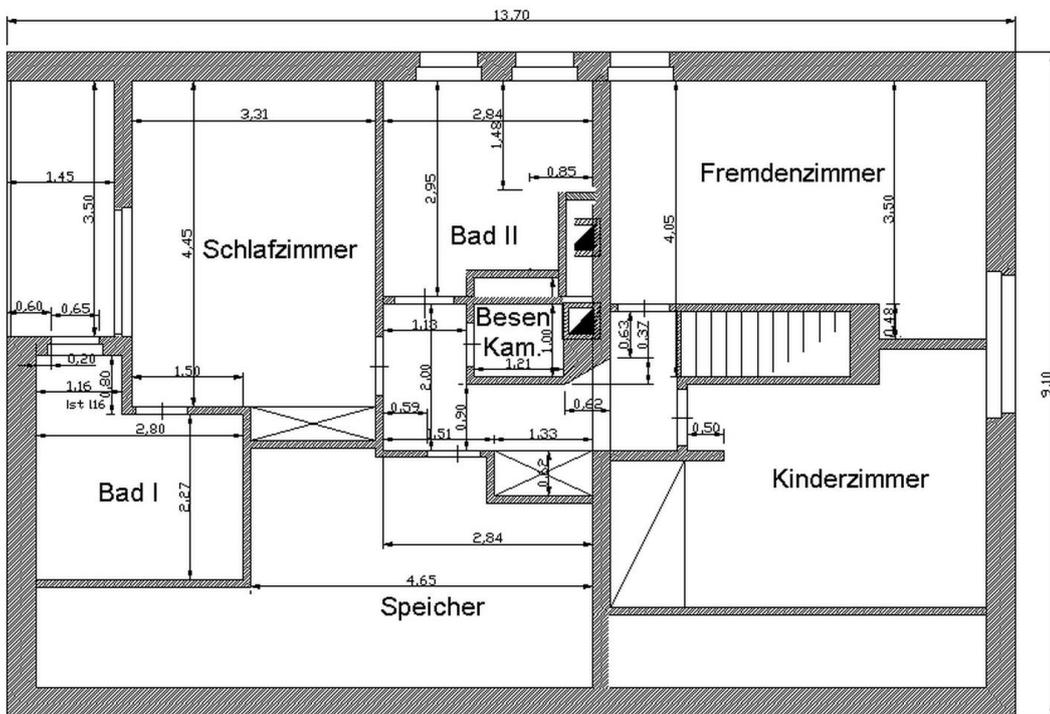


Ein Winterbild Richtung See

# Exposé - Grundrisse

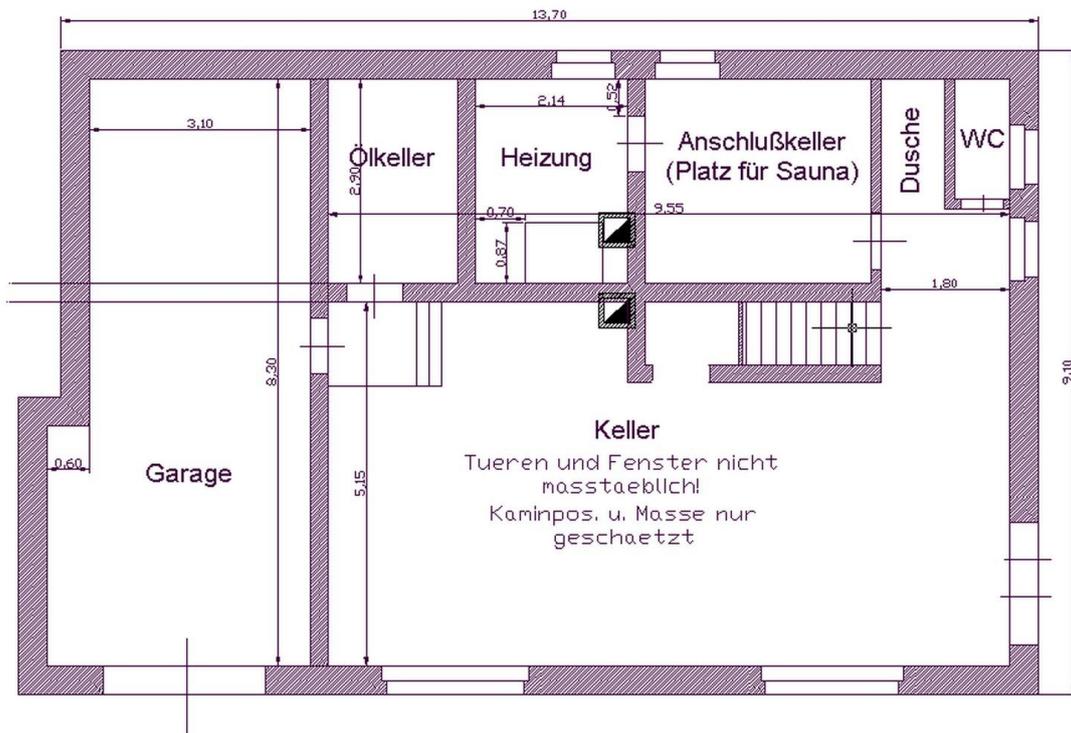


EG



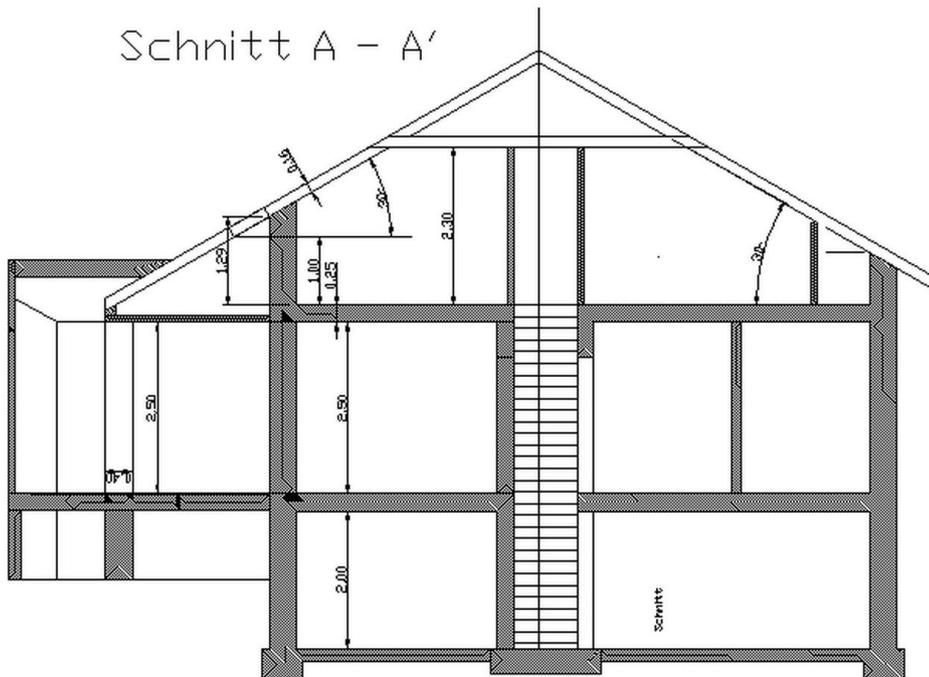
OG

# Exposé - Grundrisse



UG

## Schnitt A - A'



Schnitt