

Exposé

(gem. § 11 MaBV an den Empfänger dieses Angebots)

Wir teilen Ihnen streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt mit, dass wir beauftragt sind, für nachfolgend beschriebenes Objekt einen Käufer nachzuweisen.

Unser Auftraggeber gibt uns folgende Einzelheiten bekannt, die wir ohne Gewähr für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit hier wiedergeben:



NG 4090-0504

**Freistehend – sonnendurchflutet – wie neu!
Traumschönes Einfamilienhaus der Spitzenklasse!
Ihre persönliche Oase der Ruhe und Erholung!**

Immobilie im Überblick

Freistehendes Architektenhaus im „HUF-Haus“-Stil in exklusiver Ausführung mit einer gelungenen Symbiose aus Holz und Glas, idyllisch gelegen in sanfter Hanglage inmitten eines herrlichen Gartenparadieses!

Baujahr 2011 – wie neu! Tiptopp gepflegter Bestzustand

Stattliche 157 m² Wohnfläche aufgeteilt in:



Erdgeschoss

großzügiges Foyer/Entrée, 58 m² großer repräsentativer Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche, Gästezimmer, Büro, Gäste-Bad und Abstellraum sowie sonniger, umlaufender Terrassenlandschaft

Obergeschoss

Empore, 2 Schlafzimmer, begehbare Ankleide/Schrankraum und Vollbad en Suite

Zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss und große integrierte Garage (52 m²)

854 m² schönes Sonnenareal – ein mit viel Liebe und gärtnerischem Geschick pflegeleicht angelegtes Hanggrundstück!

Ruhige, gewachsene Wohnlage mit gepflegter Umgebungsbebauung an einer ruhigen Seitenstraße.

**Anschrift
Kaufpreis**

**Weitzweg 2 in 53945 Blankenheim-Rohr
---.000,- € (Aus Diskretionsgründen entfernt)**



Bauweise / Beschreibung

Das erst 2011 in innovativ-moderner Architektur errichtete Einfamilienhaus im „HUF-Haus“-Stil zeigt einen außergewöhnlich großzügigen offenen Grundriss, der die harmonische Symbiose von Holz und Glas hervorragend zur Geltung bringt.

Eine Immobilie mit unverwechselbarem Charakter und Ausdrucksstärke für Ästheten!

Die Individualität dieses Baukonzeptes ist einzigartig und schafft hohe Wertstabilität, die Ihre Investition nachhaltig sichert.

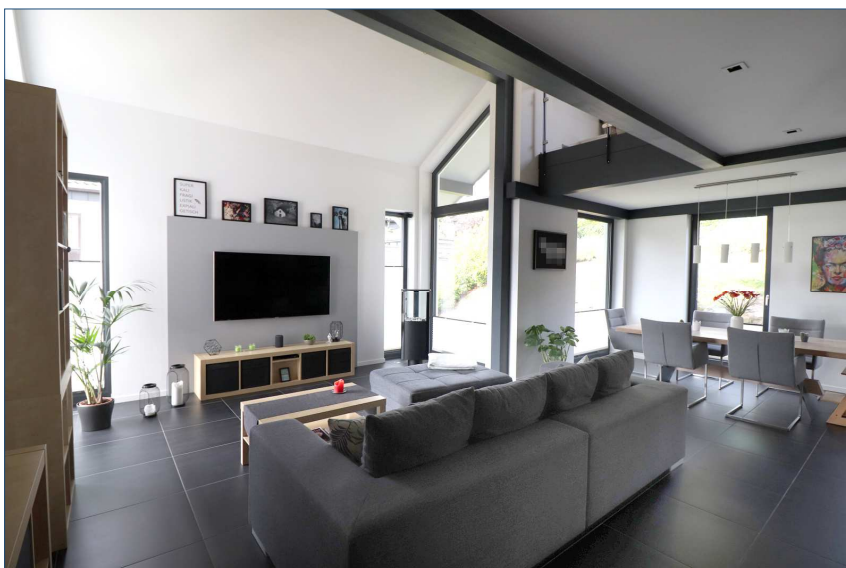
Auch die sehr gute energetische Bilanz des Hauses unterstreicht die Bauqualität. Der Endenergiebedarf liegt bei nur 18 kWh/(m²a) und scheut damit keinen heutigen Neubaugleich!

Anthrazitfarbene, rundum großflächige bodentiefe Kunststoffenster, die viel Licht tief in alle Räume einfallen lassen, bilden einen attraktiven Kontrast zur weißen Putzfassade.

Die „wandernden“ Lichtstrahlen verändern sich mit dem Stand der Sonne und schaffen so ein facettenreiches Wohnambiente.

Das ausladende Satteldach ist linksseitig zum Wohnzimmer abgeschleppt. Zufahrt und Zuwegung zum Haus sind mit dezenter, grau konturierter Pflasterung und Schotter gestaltet.

Zunächst öffnet sich die elegante in anthraziter Farbe kontrastierend abgesetzte Haustür zum Foyer.

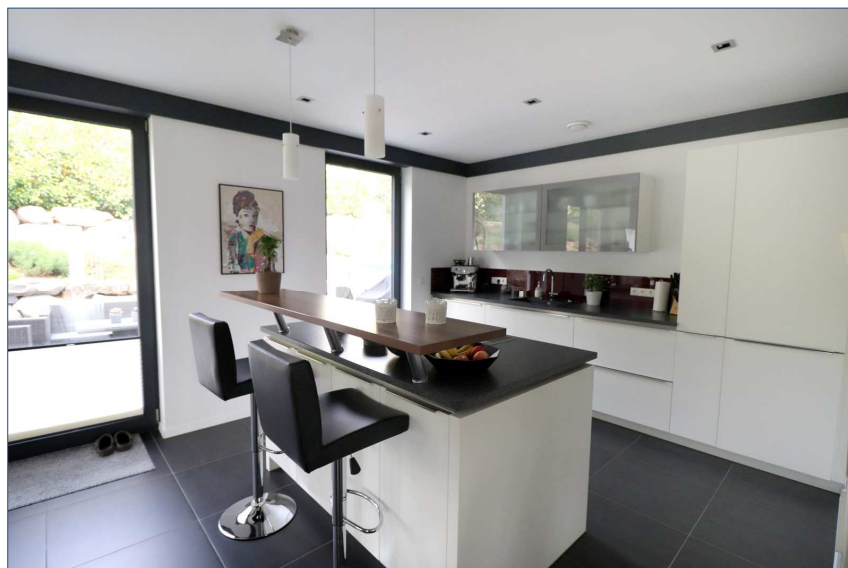




Der zeitlose dunkle Fliesenboden (mit angenehmer Fußbodenheizung unterlegt!) führt in eleganter Linie durch das Erdgeschoss und unterstreicht das klare, homogene Gesamtbild.

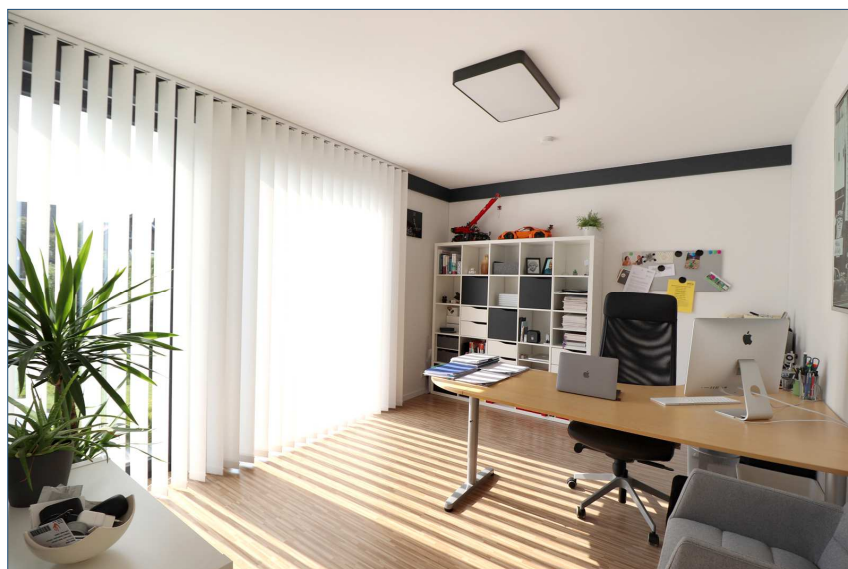
Dank der offenen Ausfachungen fällt bereits im Entrée der Blick ungebrochen in den weitläufigen Wohn- und Essbereich.

Durch die dunklen Fachwerkelemente klar gegliedert, fügt sich die offen gehaltene Küche mit dem vorgelagerten Küchentresen nahtlos in das Raumensemble ein.



Die gesamte Immobilie präsentiert sich in tadellosem Pflege- und Unterhaltungszustand – der Begriff „wie neu“ trifft den Nagel auf den Kopf! Dies gilt auch für die hochwertige Markenküche, die auf Wunsch nebst Esstheke und Elektrogeräten gegen Aufpreis im Haus verbleiben kann.

Vor dem Wohnbereich erstreckt sich eine großflächige Terrassenlandschaft, aufwändig und mit Liebe zum Detail gestaltet und perfekt zum Gesamtbild des Hauses passend.



Die rundum bodentiefen Fenster-/türen verbinden Drinnen und Draußen in transparenter Weise.

Dank des sanft abfallenden Gartens genießen Sie von der Terrasse westwärts einen blickgeschützten Rückzugsort und nach Osten einen traumhaften Ausblick ins Grüne. Gleichermäßen ungestört von fremden Einblicken



finden Sie hier eine **Oase der Ruhe und Erholung** vor.

Die **Nachbarschaftsbebauung** zeichnet sich aus durch **freistehende, aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhäuser**, deren gleichfalls große Gärten die nächsten Häuser weit weg „rücken“ lassen.

Rechts des Entrées befinden sich noch ein **tagesbelichtetes, in Weiß/Schwarz gehaltenes Gäste-WC** mit **Designerwaschtisch** und eine elegant eingefügte, fast **bodengleiche Dusche**.



Ein **Gästezimmer und Büro im Erdgeschoss** vervollständigen auf sinnvolle Weise mit warmer **Holzbodenoptik** das wohnliche Raumangebot.

Eine **offene Holztreppe mit Holzhandlauf** führt hinauf auf die **Empore**.

Sie präsentiert sich großzügig als gemeinsame **Wohndiele**, von der sich die **zwei Schlafräume, die Ankleide (Schrankraum)** sowie das **Bad** erschließen.

Beide **Schlafzimmer** sind **giebelhoch offen** gestaltet; das **markante Fachwerk** ist auch hier **stilprägendes Element**.



Hochwertiges Laminat in warmer Farbstellung sorgt für behagliches Ambiente.

Das **tadellose Laminat liegt in beiden Schlafräumen, in der Ankleide und auf der Empore** und schafft so auch bei offenen Türen ein **harmonisches Gesamtbild**.

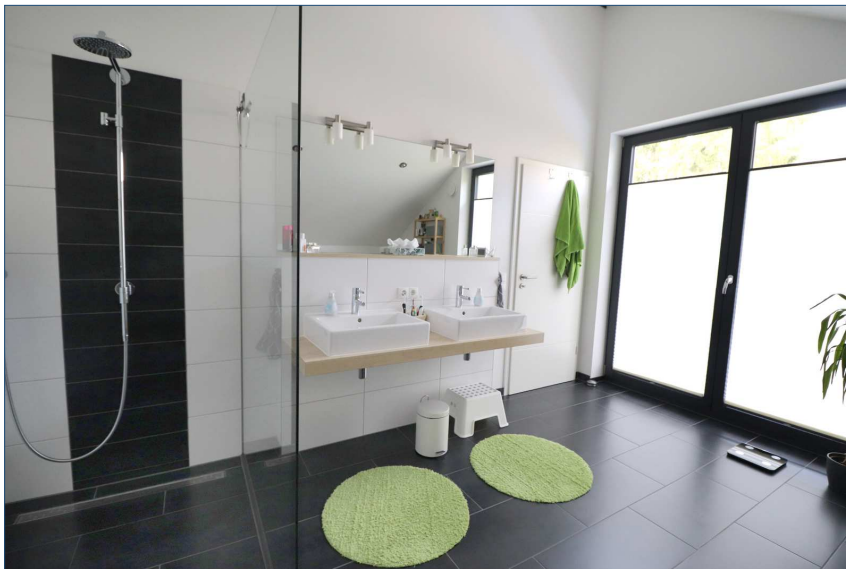
Die beiden gartenwärts orientierten Zimmer sind **sonnenoptimal nach Südwesten**



gelegen – und lassen auch am späten Abend noch die letzten **Lichtstrahlen** durch die **bodentiefen Fenster weit in den Raum fallen**.

Das **geräumige Badezimmer** zeigt sich dem Anspruch des gesamten Hauses angemessen ausgestattet:

Zwei Waschtische, umglasste Walk-in-Duschkabine, eine edle Wanne und ein optisch abgetrenntes Hänge-WC beschreiben die **elegante sanitäre Ausstattung**.

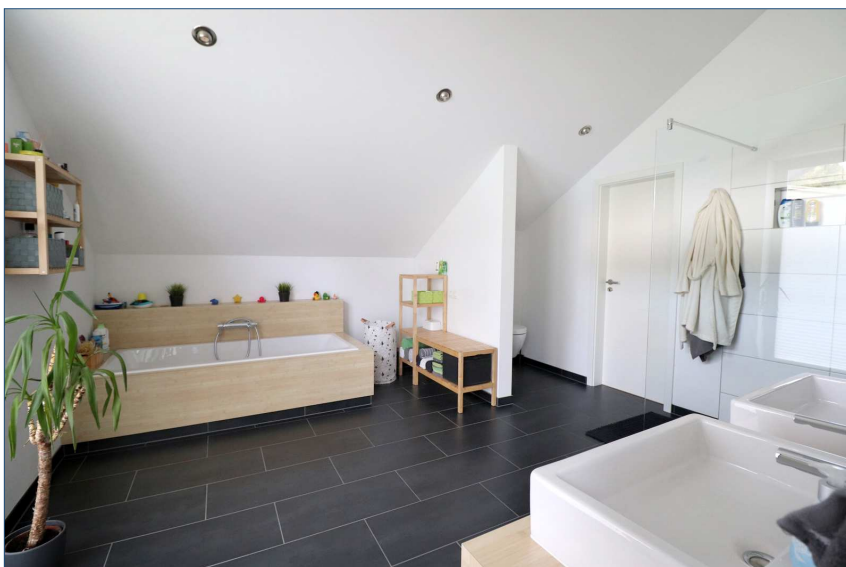


Die **großformatigen, dunklen Fliesen**, setzen sich auch hier fort und schaffen ein **zeitlos modernes Gesamtbild**.

Die **Immobilie ist unterkellert**.

Im rund **143 m² großen Souterrain** dominiert die **integrierte Großgarage mit ca. 9 x 6 Metern (!)** mit seitlich gelegener Zufahrt. So gelangen Sie immer **trockenen Fußes** ins Haus.

Außerdem gibt es noch die üblichen **Nutz- und Funktionsbereiche** wie **Waschküche, Heiz- und Technikraum** etc.



Fazit:

Eine **außergewöhnliche Immobilie** für **anspruchsvolle Individualisten (Paare und Familien mit bis zu zwei Kindern)**, die diese **charaktervolle Immobilie** wertschätzen. **Zahlreiche filigrane Details und feine Extras** sorgen für **Wohnkomfort auf höchstem Niveau – dezent und unaufdringlich**. Lassen Sie sich bei einer **Besichtigung von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!**

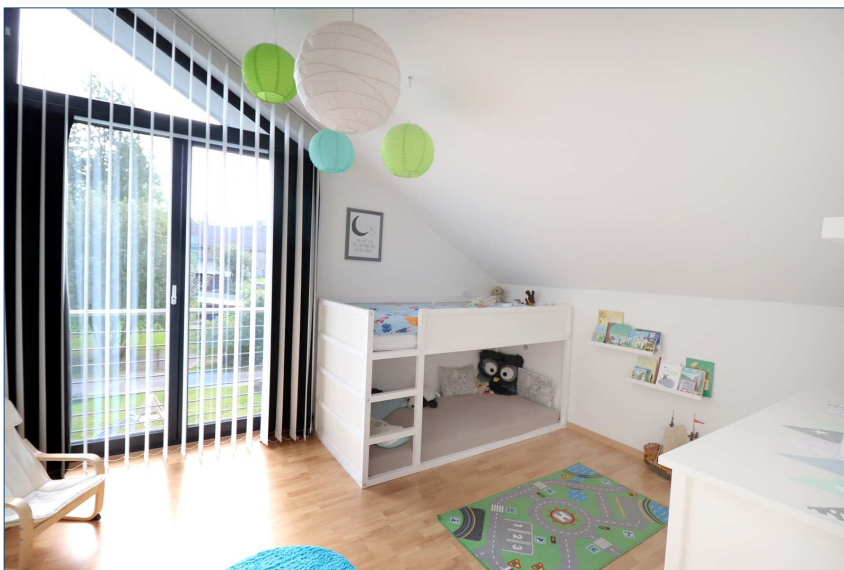


Genießen Sie **freie Ausblicke rundum in den eigenen Garten** und weit darüber hinaus – dank der exponierten Halbhöhenlage mit **Sichtschutz** und **maximalem Maß an Privatsphäre**.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit dem hohen Freizeit- und Erholungswert inmitten der Eifel rundet das Angebot gelungen ab.

Lage

Ruhige Wohnlage in Halbhöhenlage!



Blankenheim-Rohr liegt **landschaftlich reizvoll unweit des Freilinger Sees im Nationalpark Eifel**. Der **malerische Erholungsort** ist dank der nur wenige Kilometer entfernten **Autobahn A1 optimal angebunden**.

Das beschauliche **Städtchen** bietet ein **breit gefächertes Freizeitangebot** (Wandern entlang des Fernwanderwegs AhrSteig, Radfahren etc.). Auch für die **täglichen Dinge des Lebens** ist vorort bzw. in den zu Blankenheim zählenden Nachbargemeinden (Schulen, Kindergarten, Einkauf) gesorgt.



Der **Name des Ortsteils „Rohr“** geht dabei vermutlich auf die zwischen **dem 13. und 15. Jahrhundert ansässige Familie „von Rohr“** bzw. ursprünglich „Rore“ zurück. Die Spuren finden sich noch heutzutage:

Finden Sie nach einer Besichtigung die abgegangene **Burg Rohr**? Wir geben Ihnen einen Tipp – suchen Sie direkt im Ortskern!

Flächenmaße

Alle Maße sind ca.-Angaben!



Erdgeschoss

Wohnzimmer	47,35 m ²
Diele	6,28 m ²
Wohnküche	10,91 m ²
Büro	10,96 m ²
Dusche	3,32 m ²
Gästezimmer	13,89 m ²
Terrasse (ca. 12 m ² , anteilig zu 1/4)	<u>3,00 m²</u>
Summe Erdgeschoss	95,71 m²

Obergeschoss

Empore	16,23 m ²
Bad	13,50 m ²
Schrankraum	10,09 m ²
Eltern	14,33 m ²
Kinderzimmer	<u>11,87 m²</u>
Summe Obergeschoss	66,02 m²

abzgl. 3 % Putz 4,76 m²

Wohnfläche 156,97 m²

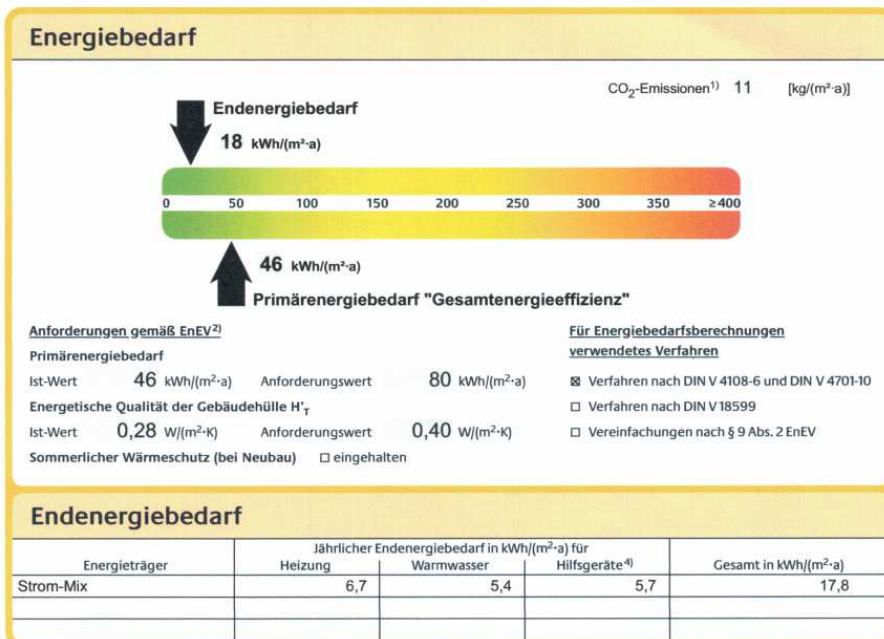
Untergeschoss (Nutzfläche) ca. **143,69 m²**

Summe Wohn- / Nutzflächen (EG/OG/KG) 300,66 m²

Fenster

3-fach verglaste, anthrazitfarbene Kunststoff-ISO-Fenster

Heizung und Energieausweis



Fußbodenheizung auf Basis einer Erdwärmepumpe

Baujahr Wärmeerzeuger: 2011

Ausweistyp: Bedarfsausweis

ausgestellt am 16.02.2011
gültig bis 15.02.2021

Endenergiebedarf: 18 kWh/(m²a)

Bezug

Die Immobilie wird nach Vereinbarung bezugsfrei.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



Ihre Ansprechpartner

Nicolas Gerth und Niclas Schütten stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 624

oder senden Sie eine Mail an nge@zeitundwert.de



Gebührensatz

Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns inkl. MwSt. 3,57 % (bei Erwerb zwischen dem 01.07.-31.12.2020 aufgrund des reduzierten MwSt-Satzes 3,48%) aus dem Gesamtkaufpreis inkl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn Sie dem Konto des jeweiligen Systempartners der ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH gutgeschrieben ist.

Hinweis

Bitte geben Sie dieses Angebot nicht an Dritte weiter; dieses Exposé ist nur für Sie zum persönlichen Gebrauch bestimmt.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass unser Kunde keine unangemeldeten Besichtigungen wünscht.

Wir vereinbaren für Sie jederzeit gerne einen Besichtigungstermin und sind Ihnen auf Wunsch auch bei der Finanzierung des Kaufpreises behilflich. Bitte wenden Sie sich an unseren Systempartner, von dem Sie dieses Exposé erhielten.