

Wohnen im Urlaubsparadies Nationalpark Eifel NRW - Mobilität durch perfekte Infrastruktur

<http://www.nationalpark-eifel.de/go/eifel/german.html>

Objektbeschreibung:

Das freistehende, im Jahre 1976, massiv erbaute Haus besticht durch seinen optisch hervorragenden Pflegezustand. Die Außenfassade wurde mit einem hellgelben Klinker errichtet.

Die Wohnfläche erstreckt sich auf 2 Etagen, wobei die obere Etage die Hauptwohnung mit einem großen Wohn- und Esszimmer, einer Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Gäste-WC, Eingangsdiele und Flur darstellt. Das Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zu einem Balkon mit Blick auf eine angrenzende Wiese und einem bewaldeten Berg.



Die untere Etage teilt sich auf in einen Keller mit Vorratsraum, Heizungskeller, Dusche und Abstellraum sowie einer Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Eingangsportal, 2 Schlafzimmern, Badezimmer, Küche und Abstellraum. Gleichfalls verfügt auch dieses Wohnzimmer über einen gleichgroßen Balkon wie im EG. Der separate Eingang zu dieser Wohnung befindet sich auf der Rückseite des Hauses.

Des Weiteren existiert ein ausbaufähiger Speicher. Rechtsseitig wurde eine Garage mit einer Zufahrt, die für 2 Pkw Platz bietet, errichtet. Der Vorgarten mit Rasenfläche, Blumenbeeten, Strauchwerk und einer äußerst hübsch gewachsenen Tanne bietet dem Betrachter einen schönen Blickfang. Linksseitig wurde ein separater Zuweg gepflastert, der den rückseitigen Zugang zur Einliegerwohnung ermöglicht.

Die Einliegerwohnung bietet sich als Mieteinheit für Touristen als Ferienwohnung, als Single-Wohnung oder für Schüler von nahe gelegenen Landheimen bzw. Schüler einer Heilpraktikerschule (Burg Dalbenden) an. Rückseitig befindet sich der eigentliche Garten mit Rasenfläche, Blumenbeeten und Strauchwerk.

Ausstattung:

Das Haus strahlt den typischen Flair der Mitte 70iger Jahre aus: Die Bodenfliesen wurden überwiegend in bräunlich-beigen Tönen ausgewählt; auch die Bäder sind überwiegend eher in bräunlichen Tönen dekoriert.

Das Bad im EG verfügt über Armatur, WC und Dusche, wobei ursprünglich anstelle der Dusche eine Badewanne installiert war. Das Bad im KG besitzt eine Armatur, WC und Wanne.

Im EG wurde in den Zimmern Parkett verwendet: Die 2 Kinderzimmer verfügen über Riemchenparkett, das Elternschlafzimmer und Wohnzimmer über Langparkett. Den Eingangsflur ziert eine zeitlos schöne Marmorfliese.

Das Wohnzimmer erstrahlt sehr hell aufgrund der 3 großen Fenster sowie der Balkontüre. Die Fenster sind doppelverglast mit weißen Kunststoffrahmen und manuellen Rollläden, mit Ausnahme eines Wohnzimmerfensters, dessen Rollläden elektrisch bedienbar sind. Auch das Garagentor verfügt über eine elektrische Öffnung.

Das Dach entspricht überwiegend heutigen Dämmungsansprüchen (Dämmwolle, Folie). Der ca. 22 m² große Keller beherbergt unter anderem einen Heizkessel (Bj.1994) sowie einen Brenner (Bj. 2009). Der Kaminschacht ist 2-zügig, so dass man idealerweise im Wohnzimmer EG einen Kaminofen installieren kann. Die Öltanks (7.000 l) befinden sich in einem Raum unterhalb der Garage.

Auch die Böden der Einliegerwohnung sind überwiegend mit Bodenfliesen der modischen 70iger Jahre ausgelegt. Auch hier verfügen alle Räume über doppelverglaste Kunststoffrahmenfenster mit manuellen Rollläden.

Lage:

Das Objekt befindet sich im [Kaller](http://www.kall.de/) (<http://www.kall.de/>) Ortsteil [Urft](http://www.urft.de/) (<http://www.urft.de/>) in der [Eifel](http://de.wikipedia.org/wiki/Eifel) (<http://de.wikipedia.org/wiki/Eifel>), sehr idyllisch gelegen inmitten von Wiesen und Feldern, am Fuße eines bewaldeten Berges. Der Gillesbach fließt direkt hinter dem Haus.

Im Ort gibt es einen Bahnhof, der an der Strecke [Köln - Euskirchen - Trier](http://de.wikipedia.org/wiki/Eifelstrecke) (<http://de.wikipedia.org/wiki/Eifelstrecke>) liegt.

Durch die Anbindung an die BAB 1 (Köln/Trier), die in 9 Min. (9 km) erreichbar ist, den Regionalen Busverkehr zur Gemeindestadt Kall (7 km) sowie in den nahe gelegenen Ort Sötenich (3 km) und Nettersheim (4 km) liegt das Haus in einer optimalen, infrastrukturellen Lage. Die Stadt Köln liegt in ca. 57 km und Euskirchen in 18 km Entfernung.

Urft liegt im [Nationalpark Eifel](http://www.nationalpark-eifel.de/go/eifel/german.html) (<http://www.nationalpark-eifel.de/go/eifel/german.html>) und ist durch den Bahnanschluss bestens geeignet als Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitaktivitäten, die bereits im weitbekannten Nachbarort, dem Naturschutzzentrum Nettersheim beginnen. [Kloster Steinfeld](http://www.klostersteinfeld.de/index0.html) (<http://www.klostersteinfeld.de/index0.html>) im Nachbarort ist auch sehr bekannt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten sind in Sötenich, Nettersheim und Kall ausreichend vorhanden.

Der wunderschöne Prämiumwanderweg „[Eifelsteig](http://www.eifelsteig.de/)“ (<http://www.eifelsteig.de/>) führt direkt am Ortsrand vorbei.

Sonstiges:

Das Objekt eignet sich auch als Wertanlage zur Vermietung als Ferienwohnung mit zwei Mieteinheiten, die ganzjährig -im Sommer und Winter- aufgrund der günstigen Lage (Bahn- und Autobahnanbindung; Nationalpark Eifel) vermietet werden können. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen für Sie kostenfreien und unverbindlichen Besichtigungstermin.

Für eine Terminabstimmung bitte eine Mail an: maria_luise_dahmen@gmx.de

Wichtiges im Überblick:

Zimmer:	7
Wohnfläche ca.:	180 m ²
Kaufpreis:	195.000 Euro (Verhandlungsbasis)

Weitere Daten:

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend) mit Einliegerwohnung
Grundstücksfläche ca.:	750 m ²
Nutzfläche ca.:	22 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1976
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Bezugsfrei ab:	kurzfristig nach Absprache
Als Ferienhaus geeignet:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/ Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/ Stellplatz:	3

Link zu Google-Maps:

<http://maps.google.de/maps?q=50.509824,6.57454&hl=de&ll=50.510032,6.574325&spn=0.0016,0.005472&sll=50.526083,6.542623&sspn=0.113563,0.256119&num=1&t=h&z=18&iwloc=A>



Lageplan Erdgeschoss:



