

## Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Toplage von Bad Münstereifel



### Eckdaten

Ort:	53902 Bad Münstereifel
Lage:	Windheckenweg 34
Objektart:	Wohnhaus
Wohnfläche ca.:	164 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	1.400 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	518.000 €
Käuferprovision:	3,57% incl. MwSt.

### Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum:	30.05.2024
Energiebedarfskennwert:	193,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas

## Lage

---

Die Stadt Bad Münstereifel gehört zweifellos zu jenen Orten, die weit über die Grenzen der Eifel hinaus bekannt sind.

Die weitgehend erhaltene Stadtbefestigung gehört zu den bedeutendsten ihrer Art im gesamten Rheinland. Zusammen mit den alten, jedoch wunderschön restaurierten Fachwerkhäusern und der Erft, die quer durch Bad Münstereifel fließt, ergibt sich ein Ensemble, welches in seinem malerischen Liebreiz seinesgleichen sucht.

Das angenehme Klima sowie unzählige Freizeitmöglichkeiten locken jährlich zahlreiche Besucher an.

Neben einem umfangreichen kulturellen Angebot laden zahlreiche Gastronomiebetriebe zu jeder Jahreszeit zum Verweilen an.

Das City Outlet hat die Attraktivität der beliebten Kurstadt noch ganz deutlich gesteigert.

Die hervorragende ärztliche Versorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulsysteme, sehr gute Bahn-, Bus- und Verkehrsanbindungen sprechen für diese romantische Stadt mit seinen attraktiven Nebenorten als Wohndomizil.

Das Haus befindet sich in Hanglage oberhalb des historischen Ortskerns in der besten Wohnlage der Stadt.

## Objekt

---

Das Haus steht am oberen Ende eines großen Hanggrundstückes in der besten Wohnlage von Bad Münstereifel.

Durch einen schön angelegten Garten mit großen Bäumen und üppigen Sträuchern gelangen Sie auf einem Fußweg oder alternativ über eine Treppe

zur Haustüre. An diesem Weg zum Haus befindet sich auch ein Schrägaufzug, auf diesem können mehrere Personen oder Lasten bis zu 200 Kg transportiert werden.

Das Haus hat eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die auch als Ferienwohnung genutzt werden kann.

Die Einliegerwohnung kann aber auch mit der Hauptwohnung zusammengelegt werden, die Ausstattung und der Schnitt lassen beide Nutzungen zu.

Die große Doppelgarage mit Vorplatz steht an der Straße am unteren Ende des Grundstücks.

Hinter dem Haus und zur Seite schließt sich eine große Terrasse und ein Gartenhaus an. Dieses Gartenhaus verfügt auch über Strom und Wasseranschluss sowie über eine Toilette.

## Ausstattung

---

Sie betreten das Haus durch eine erst 2020 neu eingebaute Haustüre mit großen Glas-Seitenteil, welches für eine gute Belichtung des Flurs sorgt.

Am Flur befindet sich das Treppenhaus ins Untergeschoss, die Garderobe sowie das Gäste-WC.

Nach rechts betreten Sie das großzügige Wohnzimmer mit Kamin und großem Balkon. Von hier haben Sie einen herrlichen Blick über das Tal und Bad Münstereifel.

Vom Flur geradeaus geht es in die Küche, welche auch einen Ausgang zur Terrasse hat.

Aus dem Wohnzimmer erreichen Sie einen kleinen Zwischenflur, welcher den Zutritt zum Schlafzimmer, Badezimmer und Ankleidezimmer gewährt.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Untergeschoss.

## Wohnobjekte Fix GmbH & Co. KG

Im Untergeschoss befinden sich weitere Wohnräume, der Vorratskeller und der Heizungsraum.

Hier ist besonders hervorzuheben, dass durch die Hanglage lediglich die Kellerräume nach hinten ausgerichtet sind.

Alle Wohnräume sind zur Talseite und haben deshalb keinerlei Einschränkungen in Aussicht und Belichtung.

Durch eine doppelte Türe kommt man in den Flur der unteren Wohnung (Einliegerwohnung), welche auch eine eigene Haustüre hat.

Von diesem Flur werden zwei weitere Zimmer erschlossen.

Ein weiteres Zimmer, welches als Hauswirtschaftsraum genutzt wurde, könnte auch die Küche der unteren Wohnung sein, entsprechende Anschlüsse sind vorhanden.

Ein Badezimmer macht diesen Bereich vollständig.

## Sonstiges

Alle hier gemachten Angaben erfolgen nach Angaben des Veräußerers, weshalb wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Abstimmung mit uns kurzfristig möglich.

## Kaufpreis / Courtage

Der Kaufpreis beträgt 518.000,- €.

Hinzu kommt unsere Maklercourtage in Höhe von 3,57 % incl. MwSt. vom Kaufpreis, verdient, fällig und zahlbar am Tage des notariellen Kaufvertragsabschlusses.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

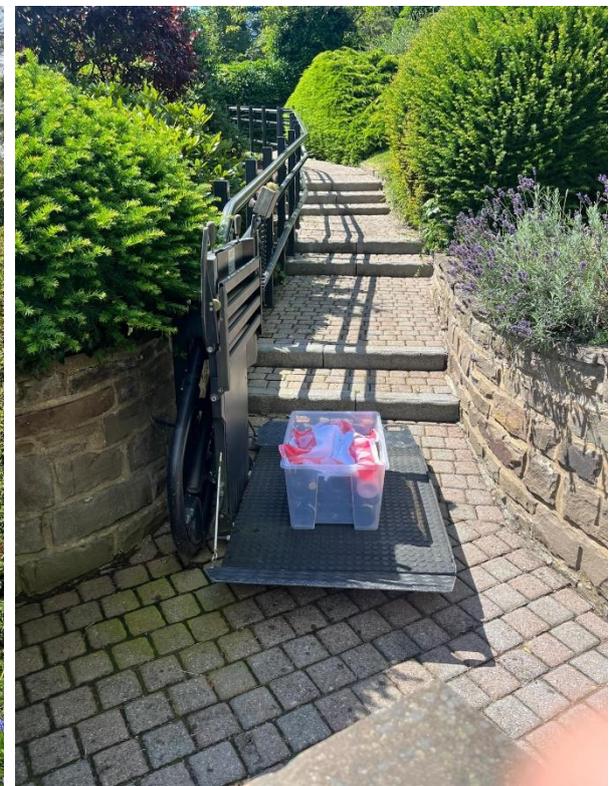
## Lageplan



## Außenaufnahmen

---





Innenaufnahmen

---





## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Geschäftstätigkeit

Gegenstand unserer Tätigkeit als professionelle Makler sind sowohl *Nachweis* der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages als auch *Vermittlung* eines solchen Vertrages. Das ist der Hauptvertrag. Gegenstand des Hauptvertrages können sein: Veräußerung, Vermietung, Erwerb, Verwaltung oder Verwertung von Wohngebäuden, Wohnräumen, Gewerbeobjekten, gewerblichen Räumen, Renditeobjekten und land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften.

### 2. Haftung, Weitergabe von Informationen

Alle von uns offerierten Angebote sind für uns unverbindlich und freibleibend. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit unserer mündlichen oder schriftlichen Angaben übernehmen wir grundsätzlich keine Gewähr, weil wir uns hierbei auf die Information Dritter stützen. Zwischenverwertung und Irrtum sind daher ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Unsere offerierten Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt: er hat sie vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten. Das gilt nicht, wenn wir schriftlich mit der Weitergabe einverstanden sind.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Er ist auf unser erstes Verlangen hin verpflichtet, uns eine einfache Abschrift des Hauptvertrages zu überlassen. Er erklärt schon jetzt sein Einverständnis, dass wir Auskünfte zum Hauptvertrag direkt bei Dritten – etwa Notar oder Behörden – einholen dürfen.

Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, verpflichtet sich unser Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Makler einzuschalten.

### 3. Provisionen

#### 3.1. Allgemeine Bestimmungen

Unsere Provision ist dem Grunde nach mit rechtswirksamem Abschluss des Hauptvertrages über das von uns nachgewiesene oder vermittelte Geschäft verdient und wird mit Zugang unserer Rechnung sofort fällig. Scheitert die Durchführung des Hauptvertrages aus Gründen, die wir nicht zu vertreten haben, so lässt das unseren Provisionsanspruch unberührt. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete in den Fällen der Ziffer 3.3 dieser Geschäftsbedingungen wird die Provision nach der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit errechnet. Vereinbarte Optionsrechte werden bei der Provisionsberechnung wie Vertragslaufzeiten behandelt.

Unsere Provision steht uns weiterhin zu, wenn der Empfänger unseres Angebotes dieses an einen Dritten weitergibt und der Dritte den Hauptvertrag abschließt oder der Empfänger unseres Angebots es entweder selber als der Vertreter eines Dritten oder aber durch einen Dritten für ihn zum Abschluss des Hauptvertrages kommen lässt. Als Dritte gelten auch Ehepartner, Familienangehörige oder juristische Personen, in denen der Empfänger unseres Angebots entweder Gesellschafter oder Geschäftsführer ist. Unsere Provision steht uns auch zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt.

#### 3.2. Kauf

Unsere Provision beträgt der Höhe nach, sofern nichts anderes vereinbart, bei Vermittlung oder Nachweis von nicht gewerblichen Wohnimmobilien sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch gegenüber dem Käufer jeweils 3,57 % incl. MwSt. des Gesamtkaufpreises, bei dem auch der Wert aller mit dem Kauf zusammenhängender Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte berücksichtigt wird. Beim Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis. Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3,57 % incl. MwSt. des Kaufpreises, hilfsweise des 25-fachen Jahreserbbauzinses.

#### 3.3. Gewerbliche Miet- und Pachtverträge

Unsere Provision beträgt der Höhe nach, sofern nichts anderes vereinbart, bei Vermittlung oder Nachweis dem Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigten gewerblicher Miet-, Pacht- und vergleichbarer Nutzungsverträge gegenüber

- Zwei Monatsmieten zuzüglich MwSt. (bei einer Laufzeit bis zu 5 Jahren);
- Vier Monatsmieten zuzüglich MwSt. (bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren);

### 4. Gerichtsstand

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Wohnobjekte Fix GmbH & Co. KG vereinbart.