

Bungalow in traumhafter Lage

Kurzüberblick:

- Nahezu ebenerdiger Zugang
- Tageslichtbad
- naturnahe Lage mit traumhaftem Ausblick
- 660 m² Gartenfläche
- Bahnhof in 15 Geh-Minuten erreichbar.
- Bushaltestelle in Richtung Kall / Gerolstein in 3 Geh-Minuten erreichbar
- Supermarkt in 20 Geh-Minuten erreichbar
- B51 in 3 Autominuten erreichbar
- Kindergarten und Schule im selben Ort in ca. 15 Geh-Minuten erreichbar.
- Letzte Sanierung 2022
- Ca. 7000 kWh Gasverbrauch (H-Gas)
- Ca 3000 kWh Stromverbrauch inkl. Warmwasseraufbereitung per Durchlauferhitzer

Objektbeschreibung:

Dieser freistehende Bungalow in traumhaft ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse, wurde in Massivbauweise 2006 erstellt. Ca. 95 qm Wohnfläche laden zum gemütlichen Wohnen in traumhafter, naturnaher Lage ein. Vier Wohnräume bestechen durch moderne Aufteilung und Helligkeit. Über den Eingangsbereich sind alle Schlafräume, sowie Küche, Bad und Wohnzimmer ebenerdig erreichbar. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Ob Familie mit Kindern, Alleinstehende, Senioren oder Menschen mit Bedarf nach Barrierefreiheit, diese Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Die kleine Küche ist voll ausgestattet und ein Ofenanschluss für einen Holzofen im Eingangsbereich ist ebenfalls vorhanden. Neben der Küche ist das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Das große und helle

Besichtigungstermine: +4917643064503

Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zum Garten und ist zu jeder Jahreszeit ein schöner Ort, um zu entspannen oder gemeinsam Zeit zu verbringen. Im Sommer lädt es dazu ein, die Außentüre zu öffnen und den Garten als erweitertes Wohnzimmer zu erleben. In den drei weiteren Zimmern genießen Sie ebenfalls eine helle und freundliche Atmosphäre. Diese Zimmer sind flexibel nutzbar, ob als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer und/oder Büro. Der Hauswirtschaftsraum ist zweckmäßig und bietet Platz für einen Waschmaschinen-Trockner-Turm und Technik einer künftigen Wärmepumpe anstelle der Gasheizung. Durch die zentrale Lage im Haus verteilt sich die Arbeit nicht über mehrere Ebenen und die Hausarbeit bleibt übersichtlich.

Aufgrund des Zuschnitts schafft diese Immobilie ideale Voraussetzungen sowohl für ein junges Paar, eine Familie mit Kindern, als auch für ältere Generationen, die sich räumlich verkleinern möchten. Über den Haupteingang gelangen Sie in den Eingangsbereich. Dort befindet sich die Garderobe und der Anschluss für einen Holzofen, der in kalten Wintermonaten gemütliche Wärme im ganzen Haus spenden kann. Der Außenbereich wartet auf Fertigstellung, was den Wohnkomfort in keiner Weise einschränkt. Der große Garten wurde die letzten Jahre gepflegt und bietet eine schöne Rasenfläche zum Entspannen, Toben und Spielen. Ein Kirschbaum, ein Pflaumenbaum, Himbeeren und Erdbeeren lassen Kinderaugen strahlen und laden zum Naschen ein. Es ist genug Platz vorhanden, um eine Garage, einen Anbau, oder eine Sauna zu realisieren - Machen Sie es sich gemütlich.

Wichtige Information zu etwaigen Instandsetzungs-Arbeiten, bitte kalkulieren Sie dies mit ein:

- Der rohe Putz der Außenwand (eingeputzte Wärmedämmung) muss an einigen Stellen ausgebessert werden.
Zeitaufwand: 1 Stunde
- Die rohe Außenwand ist bereit für Fassaden jeglicher Art.
- Beim Bau 2006 wurde der Gebäude-Sockels nicht vollständig verkleidet. Empfehlenswert ist eine entsprechende Verkleidung und Abdichtung.
- Die Holzsparren außen sollten geschliffen, lackiert und lasiert werden.
- Ein kleiner Wasserschaden in einer Küchenwand wurde bisher nicht behoben.

Durch die Eigentümer durchgeführte Sanierungsarbeiten:

Besichtigungstermine: +4917643064503

- 2022 neue Holzdecken
- 2022 neue, gut Schall-isolierte Zimmertüren
- 2022 neuer Klick-Laminatboden mit Trittschalldämmung und Dampfschutzbarriere
- 2022 wurden alle Innenwände um 2 mm abgeschliffen, grundiert, mit Rollputz und weißer Farbe erneuert.
- Der Dachboden wurde 2022 auf ca. 30 m² mit Holzspanplatten verkleidet, um diesen als Lager für Kleidung, Dekoration etc. zu nutzen.

Lage:

Dahlem liegt im Naturpark Hohes Venn Eifel zwischen Euskirchen und Prüm. Grundschule, Kindergarten, Spielplätze, das Vereins-Schwimmbad, Bank, Ärzte, eine Bäckerei und ein Supermarkt sind innerhalb von 3km Umkreis erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von 10km. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bezeichnen, Dahlem hat einen eigenen Bahnhof auf der Strecke Köln-Trier.

In Dahlem und näherem Umkreis gibt es viele Freizeitmöglichkeiten in der Natur oder bei besonderen Aktivitäten wie Fallschirmspringen am nahe gelegenen Flugplatz oder Kartfahren. Im Sommer lohnt sich die Fahrt zum Kronenburger See sogar mit dem Fahrrad, um dort ein schönes kühles Bad zu nehmen.

Ebenfalls hervorzuheben ist die gute Ganztagesbetreuung für Kinder von 1-10 Jahren vor Ort.

Die gute Verkehrsanbindung an die B51 und die A1 sorgt dafür, dass Sie für alle anderen Bedarfe gut ans Ziel kommen.

Machen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in der schönen Eifel wahr.

Alle Angaben ohne Gewähr. Verkauf von Privat. Das Haus wird direkt vom Eigentümer verkauft. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Objekttyp	Haus	Bauweise	Massiv
Objektart	Bungalow	Baujahr	2006
Wohnfläche	95 m2	Dachform	Walmdach
Nutzfläche	5 m2	Zustand	in Ordnung, Fassade fehlt, Pflastersteine fehlen, Sockelverkleidung fehlt
Zimmer	4	Energieausweis	Bedarfsausweis
Schlafzimmer	3	Energiebedarf	113,10 kWh/(m²*a)
Badezimmer	1	verfügbar ab	sofort
Grundstücksgröße	770 m2		
Heizenergeträger	H-Gas		
Heizungart	Zentralheizung		
Etagenzahl	1		

Besichtigungstermine: +4917643064503



Außenansicht

Besichtigungstermine: +4917643064503

Außenansicht



Besichtigungstermine: +4917643064503



Eingangsbereich und Küche

Besichtigungstermine: +4917643064503

Tageslichtbad



Besichtigungstermine: +4917643064503

Wohnzimmer



Besichtigungstermine: +4917643064503

Zimmer 1



Besichtigungstermine: +4917643064503

Zimmer 2



Besichtigungstermine: +4917643064503

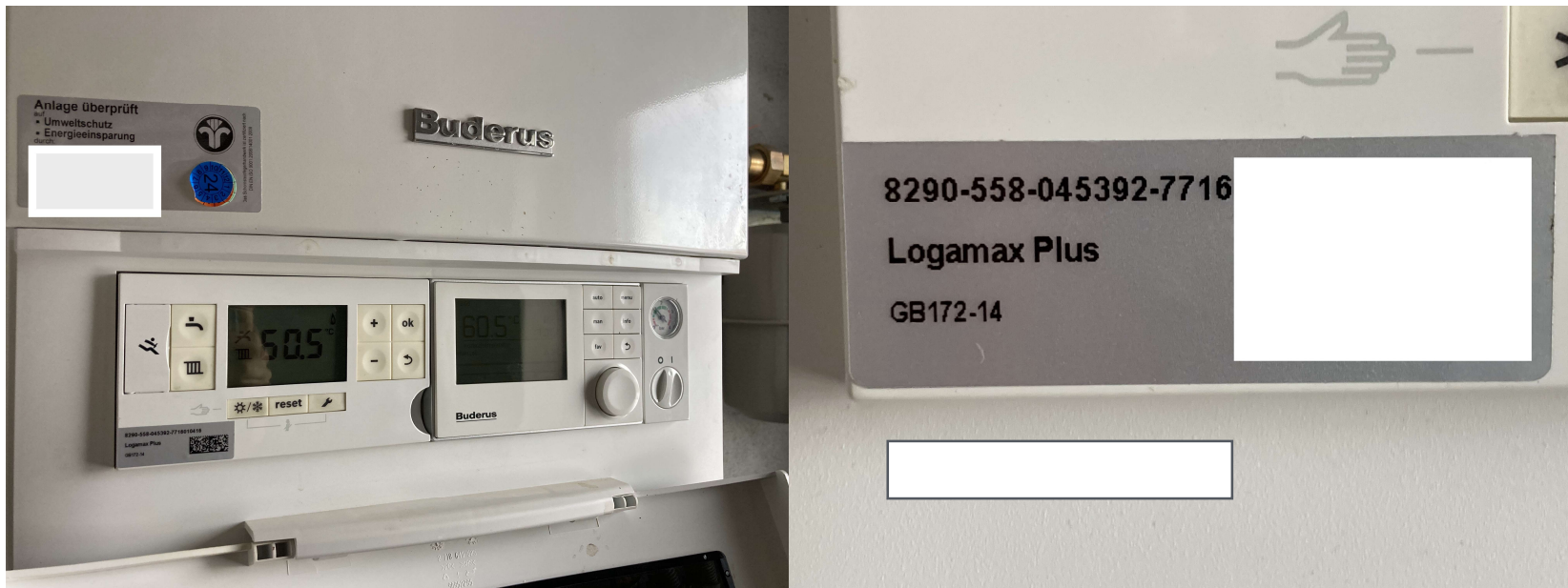
Zimmer 3



Besichtigungstermine: +4917643064503



Hauswirtschaftsraum



Besichtigungstermine: +4917643064503

Aufgang zum Dachboden und Aufsparrendämmung



Besichtigungstermine: +4917643064503