

Exposé

Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Lage am Rande des Nationalparks Eifel

53937 Schleiden

Schöneseiffen

Hellenthaler Straße 2-4



Inhalt

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	6
5. Planungssituation.....	6
6. Erschließung.....	6
7. Besonderheiten.....	7
8. Kaufpreisvorstellung.....	8
9. Allgemeine Informationen.....	8
10. Besichtigungstermine.....	10
11. Datenschutzinformationen.....	10
12. Anlagen.....	10
12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	11
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	12
12.3. Luftbild.....	13
12.4. Baupläne.....	14
12.5. Fotos.....	19
12.6. Vordruck zur Angebotsabgabe.....	22

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Köln, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Objekt in 53937 Schleiden, Hellenthaler Straße 2-4, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Südwestlich von Schleiden im nordrhein-westfälischen Kreis Euskirchen
Grundstücksgröße:	1.271 m ²
Bebauung:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Wohnfläche:	Ca. 168 m ²
Kaufpreisvorstellung:	155.000,00 €
Besichtigungstermine:	Nach vorheriger Vereinbarung
Angebotsabgabefrist:	14.04.2026

2. Lagebeschreibung

Schleiden ist eine Kleinstadt mit rund 13.400 Einwohnern und liegt im Kreis Euskirchen im Süden Nordrhein-Westfalens, inmitten der Berge und Hochwälder des Naturparks Eifel.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im südwestlichen Stadtteil Schönesee, einem Dorf mit rund 460 Einwohnern. Durch den Ort führt die Bundesstraße B 258. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind in Nettersheim (A 1) in ca. 25 km sowie Aachen-Lichtenbusch (A 44) in ca. 40 km Entfernung vorhanden. Das Stadtzentrum ist mit dem PKW in ca. 8 Minuten zu erreichen. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt mit dem sogenannten TaxiBusPlus (Fahren auf Bestellung). Ein Überblick kann auch dem als Anlage 12.1 beigefügten Lageplan entnommen werden.

Schleiden bietet neben Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs auch alle gängigen Bildungseinrichtungen. Der größte Ortsteil Gemünd ist ein anerkannter Kneipp-Kurort. Zudem befindet sich hier eines von fünf von der Nationalparkverwaltung eingerichteten Toren zum Nationalpark Eifel mit einem umfangreichen Wanderwegenetz. Auf einem Plateau inmitten des Nationalparks oberhalb der Urftstausees befindet sich der „Internationale Platz Vogelsang“, der u. a. im Rahmen des NS-Dokumentationszentrums und des Nationalpark-Zentrums Dauer- und Wechselausstellungen bietet sowie vielfältige Unterkunftsmöglichkeiten.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Schleiden im Grundbuch von Schöneiseiffen, Blatt 6 eingetragen:

Ifd. Nr. im Grundbuch:	51
Gemarkung:	Schöneiseiffen
Flur:	8
Flurstück:	163
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Hellenthaler Straße 2 4
Größe in m ² :	1.271

Für das Grundstück sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland, -Bundesfinanzverwaltung) -

Abteilung II: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Schöneiseiffen, Flur 8, Nummern 164

Abteilung III: keine Eintragungen

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen, jedoch annähernd rechteckigen Zuschnitt auf. Im Mittel beträgt die Grundstücksbreite ca. 25 m und die Grundstückstiefe ca. 50 m (siehe auch Flurkarte, Anlage 12.2).

Wohnhaus

Bei dem zu veräußernden Objekt handelt um ein ca. 1948 in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes, eineinhalbgeschossiges, freistehendes Einfamilienhaus mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Hierfür wurden die Sparrenzwischenräume gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Fassaden des Hauses sind oberhalb des Natursteinsockels mit Faserzementplatten (Kunstschiefer) auf Styropordämmung verkleidet, das Satteldach mit Ziegeln eingedeckt. Das Objekt wurde ursprünglich als Doppelhaus für Zollbedienstete errichtet und um 1968 in ein Einfamilienhaus mit Dienstbüro umgebaut. Seit Juni 2017 steht das Haus leer.

Wohn- und Nutzflächen

Die Nutzfläche beträgt ca. 258 m² und verteilt sich auf ca. 168 m² Wohn- und 70 m² Lagerfläche im Keller.

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Sechs Räume: u.a. Heizungsraum, Öltankraum, Abstellräume sowie zwei Zugänge zum Garten/Hof via Kelleraußentreppen (Beton)

Erdgeschoss: Fünf Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur mit abgetrennter Garderobe und Treppenhaus, Flur, Einbauschränk hinter Zimmertüre

Dachboden: Vier Zimmer, davon zwei als Durchgangszimmer

Näheres ist den als Anlage 12.4 beigefügten Grundrissen zu entnehmen. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und es kann nicht garantiert werden, dass diese vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Es wird insoweit empfohlen, sich im Rahmen der Besichtigungstermine ein genaues Bild zu verschaffen.

Beheizung Zentralheizung, Ölheizung Buderus Logano 20059.300 Liter-Stahltank, Baujahr 1969, Reinigung mit Kunststoffinnenbeschichtung zuletzt 1990

Fenster

Keller: Fenster, vergittert, mit Metallrahmen und Einfachverglasung

EG und DG: zweifarbige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Einbau 2010, im EG mit Schlagläden

Türen

Eingangstür: Holztüre mit Glaseinsatz

Innentüren: Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz

Keller: Metalltüren

Fußböden

Keller: Verbundestrich

EG: Parkett, PVC und Fliesen

DG: Estrich

Garten

Der große, rückwärtige Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. Zu den Nachbargrundstücken ist er mit einem Maschendrahtzaun, Hecken sowie teilweise mit einer Steinmauer eingefriedet. Entlang des Vorgartens verläuft zur Straße hin ein Holzlattenzaun.

Garage

Die Garage mit einer Grundfläche von ca. 46 m² wurde in Leichtbauweise mit Holzverkleidung und geringfügig geneigtem Satteldach mit Well-Faserzementindeckung errichtet. Hieran schließt sich noch ein offener Anbau an, in dem sich ehemals die Wildkühlkammer befand. Die Baujahre dieser beiden Nebengebäude sind unbekannt.

Näheres ist dem als Anlage 12.3 beigefügten Luftbild und den Fotos (Anlage 12.5) zu entnehmen

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift:	Hellenthaler Straße 4, 53937 Schleiden
Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Wert in kWh/(m ² *a):	438,7
Wesentlicher Energieträger Heizung:	Heizöl EL
Baujahr Gebäude:	1969
Energieeffizienzklasse:	H

Der Energieausweis kann auf Anfrage bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingesehen werden. Er wird mit dem Kaufvertrag ausgehändigt.

5. Planungssituation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 35 „Schöneseiffen“ der Stadt Schleiden vom 05.12.1975, der folgenden Festsetzung enthält:

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Maß der baulichen Nutzung: Zwei Vollgeschosse (II), Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Zudem sind Baugrenzen festgelegt.

Angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne Zusicherung eines bestimmten Bau- oder Planungsrechtes. Rechtsverbindliche Aussagen zu der Genehmigungsfähigkeit einer beabsichtigten Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen sind daher mit der Stadt Schleiden abzustimmen.

6. Erschließung

Die Liegenschaft wird durch die Straße „Hellenthaler Straße“ erschlossen. Nach Auskunft der Stadt Schleiden wird ein Erschließungsbeitrag nach § 127 – 135 BauBG nicht mehr erhoben. Ein Straßenbaubeitrag ist nicht zu entrichten.

Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für das Trinkwasser und den Strom sowie auch an die Abwasserentsorgung angebunden. Ein Kanalanschlussbeitrag wurde bereits entrichtet.

Sämtliche Leitungspläne können, soweit sie dort vorhanden sind, bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingesehen werden.

7. Besonderheiten

Grundstücksgrenzen

Kaufinteressenten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die äußeren Anzeichen für Grenzen in der Örtlichkeit (z.B. Zäune, Hecken, Wege, Bäume) eventuell nicht mit den katastermäßig festgelegten Grenzen übereinstimmen.

Baulicher Zustand

Das Objekt weist einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsstau sowie witterungs- und altersbedingte Abnutzungserscheinungen sowie Feuchtigkeitsschäden auf. Die letzte umfassende Instandsetzung und Modernisierung erfolgte laut Aktenlage im Jahr 1991.

Gebäudeschadstoffe

Aufgrund des Baujahres des Gebäudes war zu vermuten, dass bei der Errichtung schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet wurden. Daher wurde das Haus im Juli/August 2025 auf mögliche Gefahrenstoffe in der bestehenden Bausubstanz im Hinblick auf gesundheitsgefährdende Stoffe sowie entsorgungsrelevante Inhaltsstoffe untersucht.

Laut Gebäudeschadstoffbericht ergaben sich im Rahmen der Untersuchung keine Hinweise auf ein Risiko für eine gesundheitliche Gefährdung im Rahmen der Nutzung des Gebäudes. Die Gefahr einer Freisetzung von gesundheitsschädlichen Stoffen bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Objektes ist aufgrund der Lage und des derzeitigen Zustandes der identifizierten gebäudeschadstoffhaltigen Materialien bzw. Bauteile als gering zu bewerten.

Die Kostenschätzungen für den Fall des Ausbaus und der Entsorgung der angetroffenen schadstoffhaltigen Materialien/Baustoffe belaufen sich bei einer Schadstoffsanierung im Bestand auf ca. 39.225,00 € netto.

Details sind dem Untersuchungsbericht, welcher bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben schriftlich angefordert werden kann, zu entnehmen.

Die von dem Käufer/der Käuferin in diesem Zusammenhang zu übernehmenden Risiken sind von ihm/ihr im Rahmen der Abgabe seines/ihrer Kaufpreisangebotes einzupreisen.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Schleiden sind im Baulastenblatt Nr. 13 zu Lasten des Grundstücks folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 3: Abstandsflächenbaulast zugunsten des Grundstücks Gemarkung Schönesseifen, Flur 8, Flurstücke 164

Lfd. Nr. 4: Abstandsflächenbaulast zugunsten des Grundstücks Gemarkung Schönesseifen, Flur 8, Flurstücke 164

Hiernach dürfen die in der Flurkarte (Anlage 12.2) grün dargestellten Flächen weder überbaut noch für eigene Baumaßnahmen als Abstandsflächen genutzt werden.

Das Baulastenblatt kann bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingesehen werden.

Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird im Fall der Überbauung eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

155.000,00 €.

Dieser Wert ist lediglich als Orientierungshilfe gedacht. Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot. Es wird um Abgabe eines Kaufangebotes gebeten. Für Ihr Kaufangebot verwenden Sie bitte den beigefügten Vordruck (Anlage 12.6). Dieser kann gerne auch eingescannt an die u. a. Mailadresse gesandt werden.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen

oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für das Objekt Hellenthaler Straße 2-4, Schleiden“

bis zum 14.04.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Köln
Michael Kotthaus
Deutz-Kalker Straße 7
50679 Köln

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Die Liegenschaft kann nur nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Betretung des Grundstücks nicht eigenmächtig erfolgen darf.

Besichtigungstermine können individuell mit Frau Frankowski unter der Telefonnummer +49 (0)221 880498-23 oder urszula.frankowski@bundesimmobilien.de vereinbart werden. Für Fragen zum Verkaufsobjekt wenden Sie sich bitte an Herrn Kotthaus unter den in unten angegebenen Kontaktdaten.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

11. Datenschutzinformationen

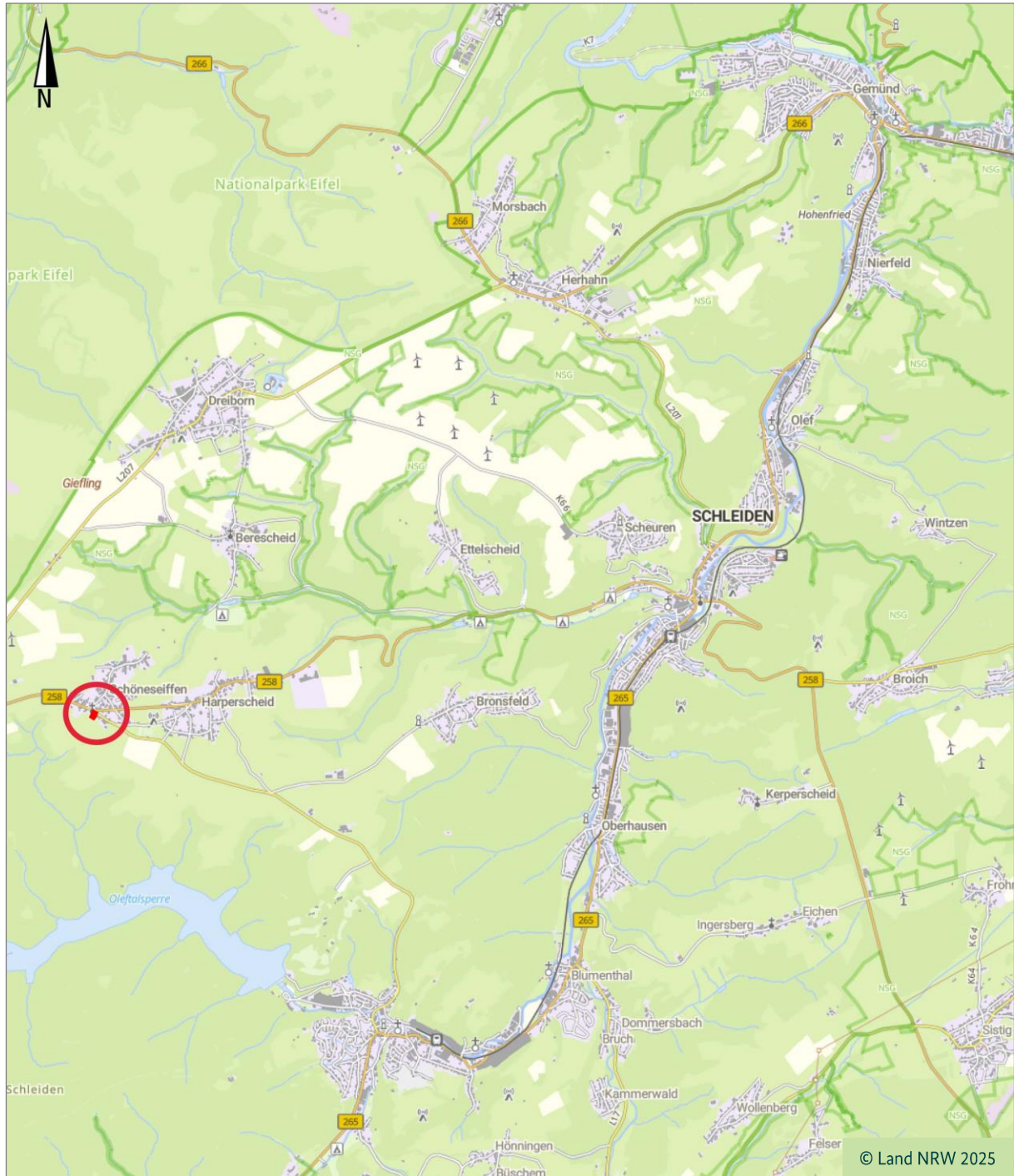
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

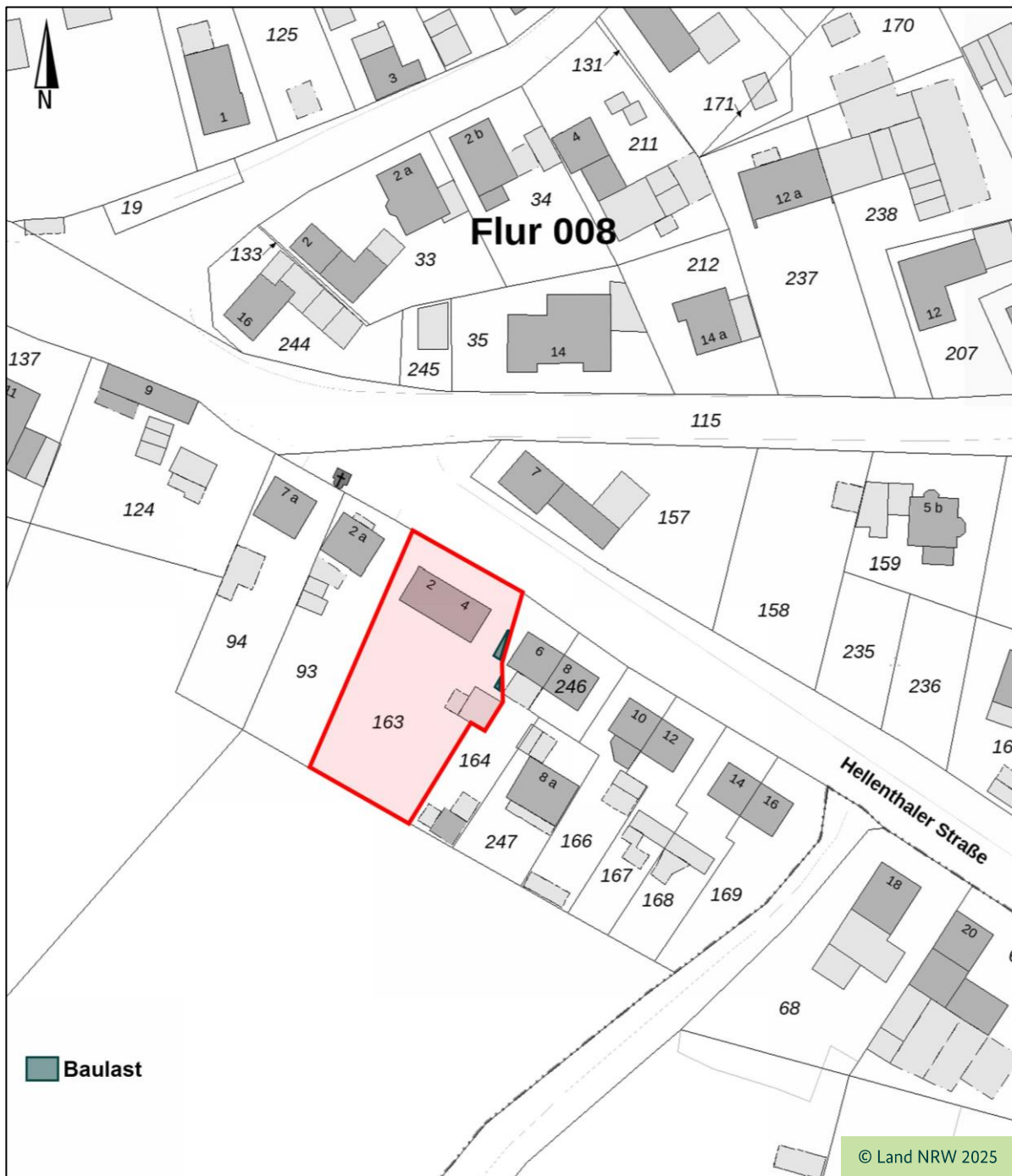
12. Anlagen

12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	11
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	12
12.3.	Luftbild.....	13
12.4.	Baupläne.....	14
12.5.	Fotos.....	19
12.6.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	22

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

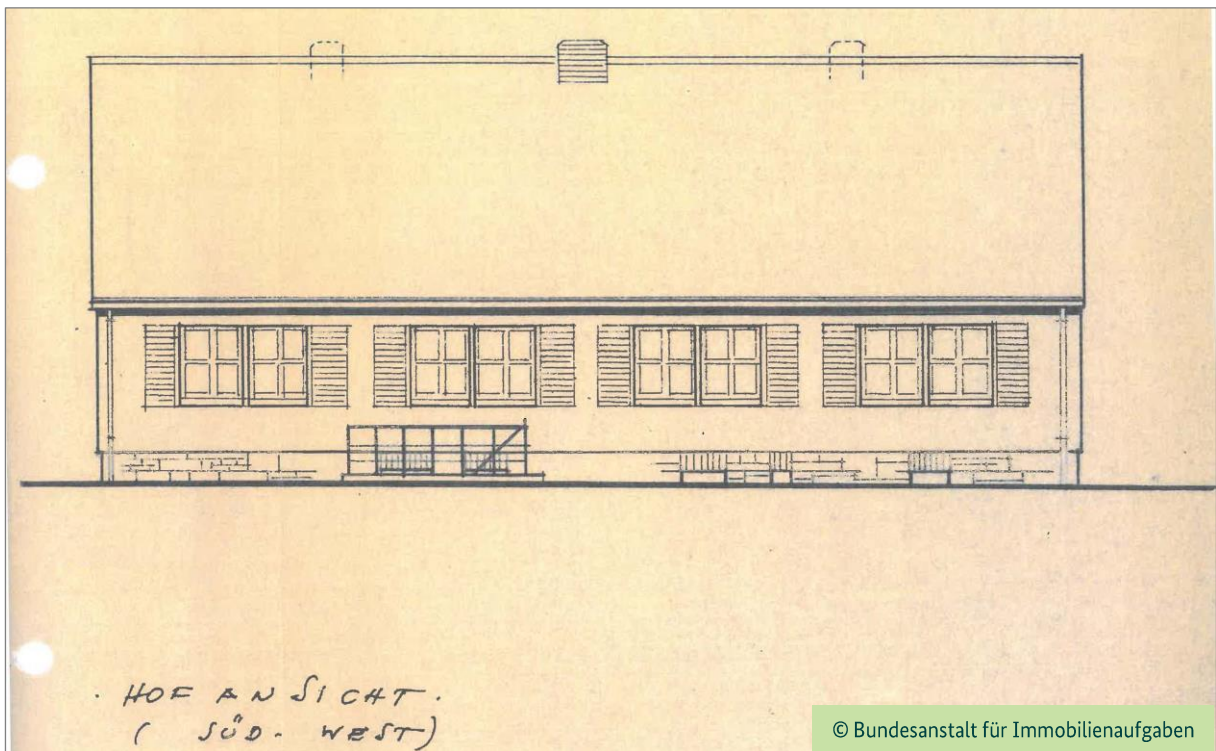
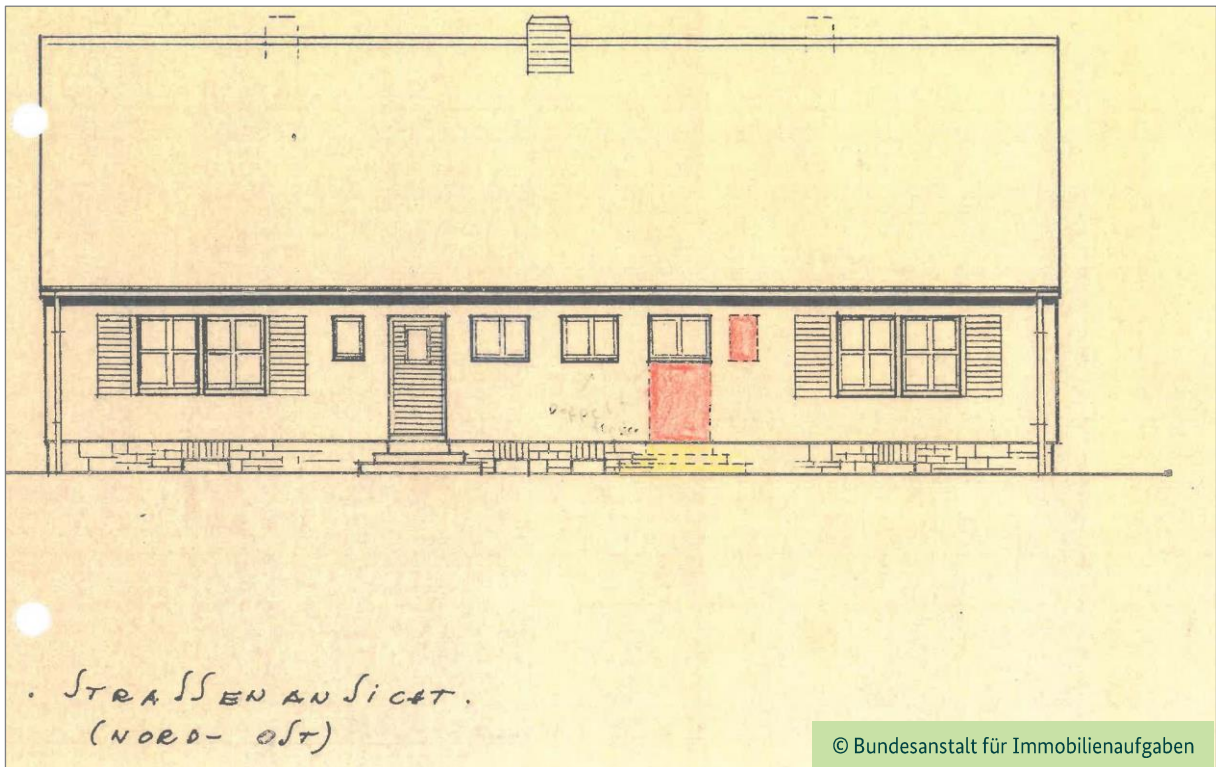


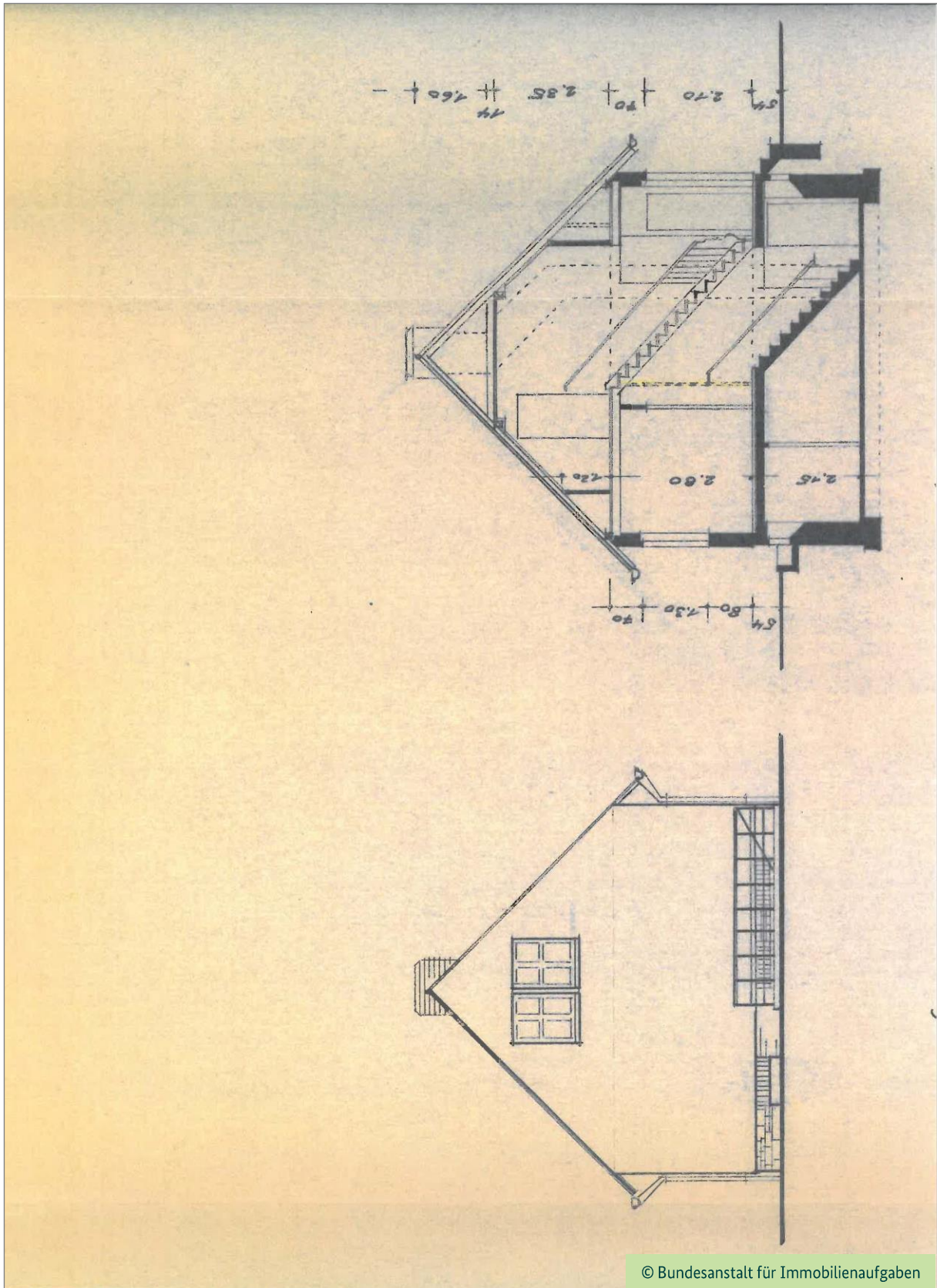
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



12.3 Luftbild







© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

12.5 Fotos



Abbildung 1 Straßenansicht



Abbildung 2 Hauseingang



Abbildung 3 Stirnseite in der Einfahrt



Abbildung 4 Rückansicht



Abbildung 5 Garage



Abbildung 6 Garten

12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

Herr Michael Kotthaus o. V. i. A.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Köln
Deutz-Kalker Straße 7
50679 Köln

Kaufpreisangebot für das Objekt Hellenthaler Str. 2-4, Schleiden

I. Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Firma

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich)
/ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Anschrift Verkaufsobjekt (Straße, Hausnummer): Hellenthaler Str. 2-4, Schleiden

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en