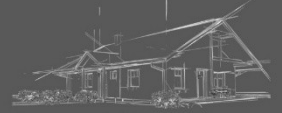


# Haus und Grundstück in Ulmen

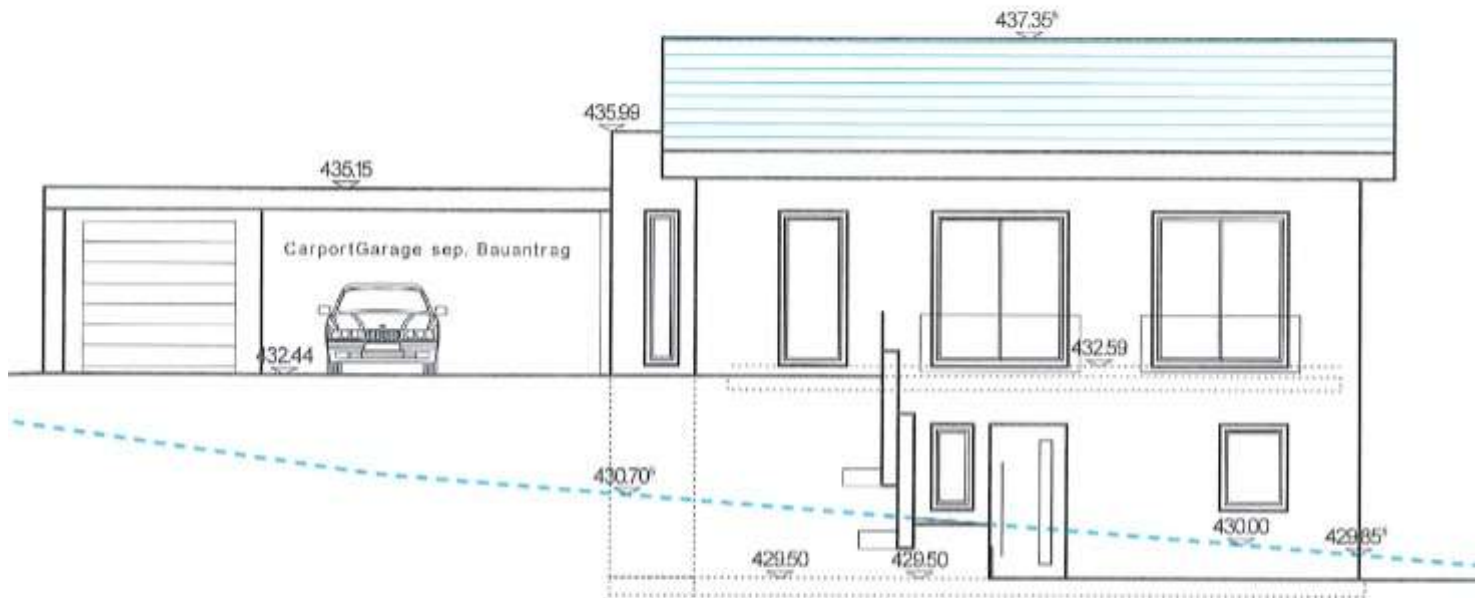


Immobilien Haag

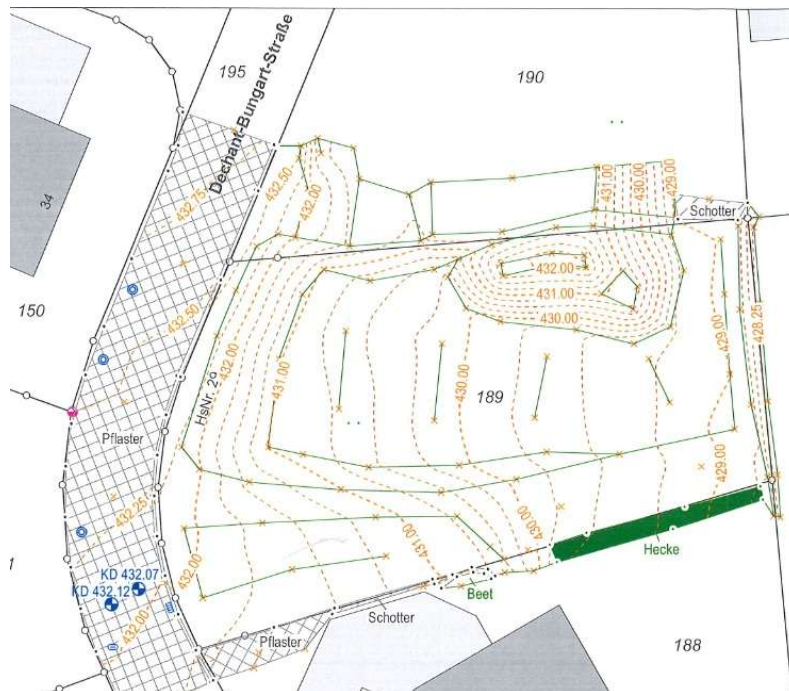
Grundstücks- und Hausangebote

Planung-Beratung-Verkauf von  
hochwertigen Fertighäusern

Dechant-Bungert-Straße, 56766 Ulmen



Süden



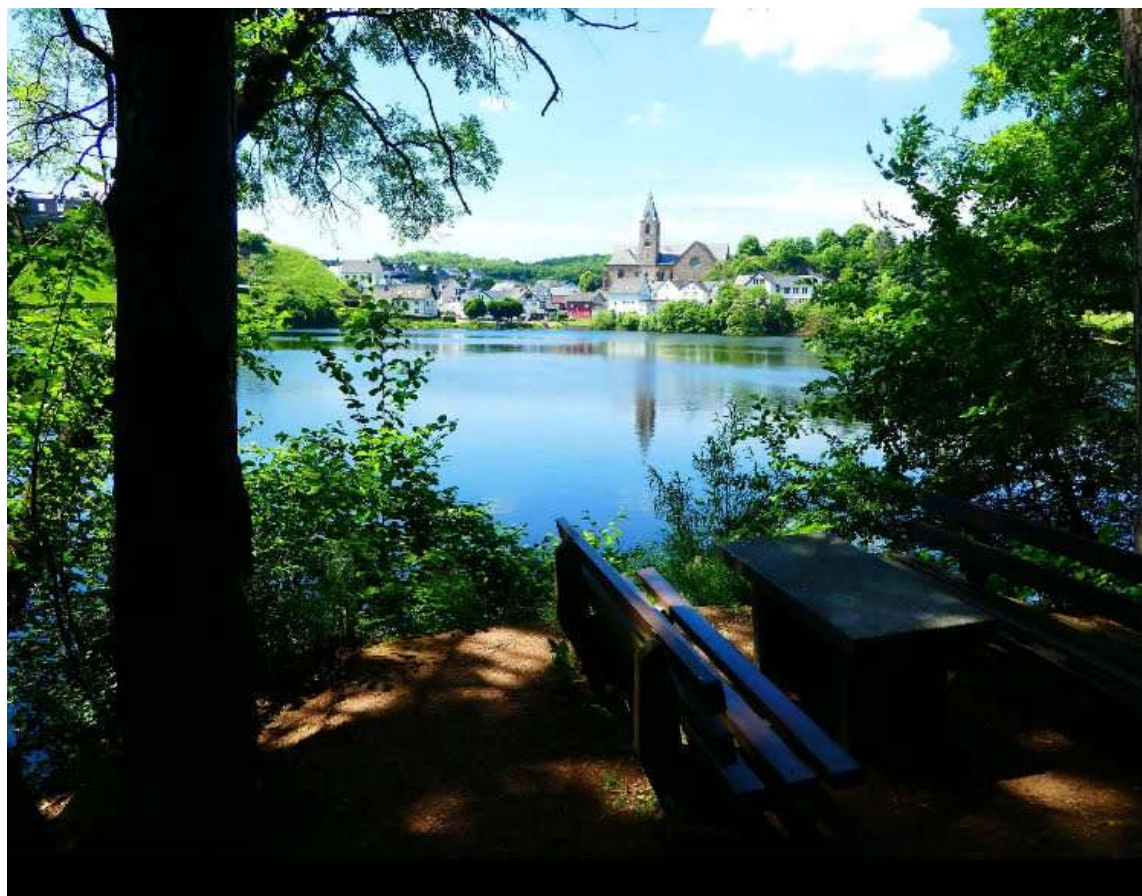
**Seniorengerechter Bungalow mit ELW!**

Dechant-Bungert-Straße, 56766 Ulmen

[www.immobilien-Haag.com](http://www.immobilien-Haag.com) Info unter: 0177-6807776

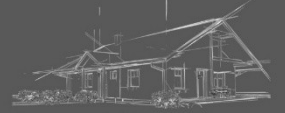


# DAS OBJEKT UND DIE DETAILS



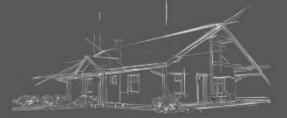
## Bungalow mit ELW

|                            |                          |                                   |  |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Objektart</b>           | EFH                      | <b>Stellplätze</b>                |  |
| <b>Objektyp</b>            | Bungalow mit ELW         |                                   | Carport für 2 Fahrzeuge                                |
| <b>Nutzungsart</b>         | Wohnen                   | <b>Baujahr</b>                    | 2000   |
| <b>Vermarktungsart</b>     | Kauf                     | <b>Zustand</b>                    | Gepflegt   |
| <b>Wohnfläche</b>          | Wohnung EG               | <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis   |
| <b>Nutzfläche</b>          | ca. 100 m <sup>2</sup>   | <b>Endenergiebedarf</b>           | 51,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)                            |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | 6                        | <b>wesentlicher Energieträger</b> | Gas  |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | 5                        | <b>Energieeffizienzklasse</b>     | B  |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | 1                        | <b>Verfügbar ab</b>               |  |
| <b>Grundstücksgröße</b>    | ca. 1.100 m <sup>2</sup> | <b>Kaufpreis</b>                  |  |
| <b>Befuerung</b>           | Gas                      |                                   |  |
| <b>Heizungsart</b>         |                          |                                   | 3,57% vom Kaufpreis<br>inklusive 19%<br>Mehrwertsteuer |
| <b>Etagenanzahl</b>        | 2                        |                                   |  |



# DIE LAGE UND UMGEBUNG

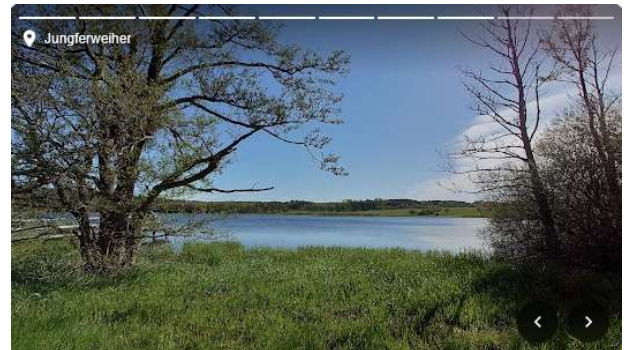




# DIE LAGE UND UMGEBUNG

Ulmen, eine Stadt mit ca. 4000 Einwohnern liegt in der schönen Vulkaneifel. Sie hat Ihren Ursprung bereits in der Jungsteinzeit und hat eine wechselvolle Historie. Heute ist der Ort attraktiver Anziehungspunkt für junge Familien, denn Ulmen bietet, Schulen, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, medizinische Versorgung und etwas ganz Besonderes - den Maarstollen mit Maar und Jungferweiher (siehe Karte). Dieser beliebter Wohnort bietet Raum für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten. Die Besucher, die aus nah und fern kommen, nutzen im Sommer das Maar als Badesee, und die Ulmener-Burg als Aussichtsort mit einen atemberaubenden Panora-

mablick. Das angebotene Objekt liegt auf in einem Neubaugebiet inn einer ruhigen Lage. Nur wenige Schritte entfernt sind Felder und Wiesen die zu ausgedehnten Spaziergängen genutzt werden können. Gut ausgebaute Wanderwege laden zum Wandern, Joggen oder Fahrradfahren ein. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Grundschule, Mittelschule, Gastronomie und Sporteinrichtungen liegen fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle mit Anschluss in alle Richtungen liegt fast vor der Haustür. Bis zur Auffahrt auf die A 48, ebenfalls mit Anschluss in alle Richtungen, benötigen Sie je nach Verkehrslage ca. 2 Minuten.

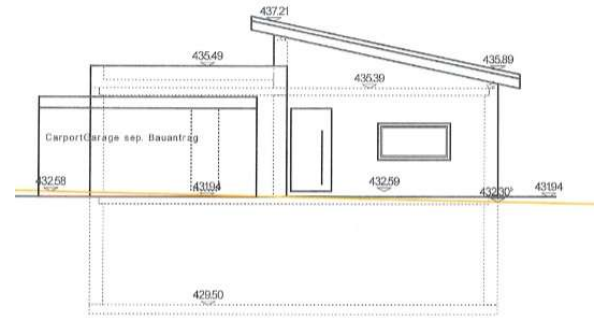




# DIE OBJEKT BESCHREIBUNG



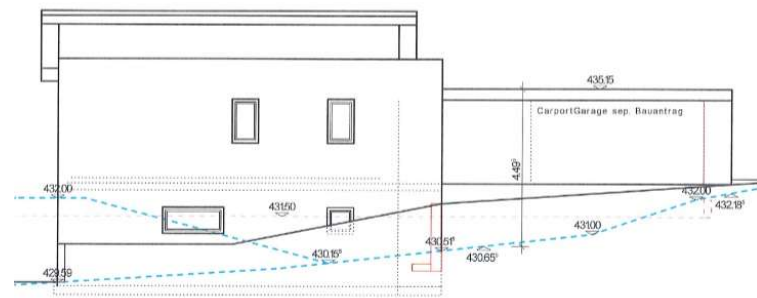
Süden



Westen



Osten



Norden

Architektonisch interessant gestaltet, freistehend, großzügig (ca. 160 m<sup>2</sup> Wfl. plus ca. incl. ELW) - dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet auf ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstück viel Raum für Ihren Wohnraum. Das Haus bietet im EG eine Wohnfläche aus einer Ebene von ca. 91m<sup>2</sup>. Die Einliegerwohnung im UG ist ca. 63m<sup>2</sup> groß. Der Grundriss ist frei gestaltbar. Geplant ist ein KFW 40 Haus (AA)

Das große Grundstück bietet viel Platz für Entspannung, Sport und Spiel. Die geplante Terrasse im UG lädt auch so manchen Erwachsenen ein sich zu entspannen. Die ruhige Lage ist beste Voraussetzung dafür. Auf der Fläche vor dem Haus ist reichlich Platz für einen Carport (2-PKW) mit Geräteschuppen.



# DIE OBJEKT BESCHREIBUNG

- ◆ UG als ELW (Einliegerwohnung) nutzbar
- ◆ Tageslichtbad im EG mit Dusche und Badewanne
- ◆ Im UG mit Dusche
- ◆ Balkon im EG, Terrasse im UG
- ◆ Wärmepumpe und Wohnraumlüftung auf beiden Etagen
- ◆ Fußbodenheizung im kompletten EG und UG
- ◆ elektr. Außenrollläden in allen Räumen
- ◆ Geplant ist eine gepflasterte Terrasse im UG
- ◆ 2 PKW-Stellplätze (Carport) im EG mit Geräteraum
- ◆ Massivholztreppe mit Edelstahlgeländer zum EG
- ◆ Getrennte Eergieversorgung auf beiden Etagen

## SONSTIGE ANGABEN

Sie interessieren sich für dieses Angebot? Bitte rufen Sie uns unter der Rufnummer 0049-177-6807776 einfach an.

Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewis-

| Bezeichnung der Wohnung<br>(Geschoss, Lage, Haus-Nr.) |                       | Souterrain/KG EG   |       |
|---|-----------------------|--|-------|
| Nr.   | Raumbezeichnung       | Grundfläche nach § 3 Abs. 1 und 2 Wohnflächenverordnung<br>Namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:<br>- TÜR- und Fensterbänder sowie TÜR- und Fensterumrahmungen<br>- Fuß-, Stufen- und Böhrnenplatten<br>- fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Kälteanlagen, Herden, Bäder- und Duschkabinen<br>- festliegende Installationen<br>- Einbaumöbel<br>- nicht eingekleideten, verschiebbaren Raumteilen<br><br>m x m = m <sup>2</sup> |       |
| 1   | Souterrain/KG: Keller | 3,99 * 2,94  | 11,73 |
| 2   | Technik               | 1,95 * 4,74  | 9,24  |
| 3   | Flur /Treppe          | 2,49 * 3,20  | 7,97  |
| 4   | Flur                  | 2,49 * 1,30 + 0,65 * 1,125 + 1,371*6,955   | 13,50 |
| 5   | Kind 1                | 3,315 * 5,28   | 17,50 |
| 6   | Kind 2                | 3,405 * 3,26   | 11,10 |
| 7   | Kind 3                | 3,405 * 3,26   | 11,10 |
| 8   | Bad                   | 3,99 * 2,50  | 9,98  |
| 9   | EG Diele              | 1,74 * 3,85 + 1,16 +1,62 + 3,08 * 1,125  | 12,94 |
| 10  | Wohnen/Essen/Kochen   | 6,955 * 3,86 + 5,35 * 3,85   | 46,05 |
| 11  | Abstellraum           | 2,885 * 1,115  | 3,19  |
| 12  | Schlafen              | 3,65 * 3,315   | 12,13 |
| 13  | Ankleide              | 3,08 * 2,04  | 6,28  |
| 14  | Bad                   | 3,22 * 3,315   | 10,67 |

# DIE OBJEKT IMPRESSIONEN



Wohnen



Gästezimmer

# DIE OBJEKT IMPRESSIONEN



Schlafen



Bad

# DIE OBJEKT IMPRESSIONEN



Aussenbereich

# DIE OBJEKT IMPRESSIONEN



Küche

# GRUNDRISS DES OBJEKTES



Grundriss

# GRUNDRISS DES OBJEKTES



grundriss

# IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN



Maria Mustermann  
Phantasiewelt 14  
52459 Musterhausen

Telefon 0193 757 760 18  
Mobil 073518462553

Email [mail@mustermann-immobilien.de](mailto:mail@mustermann-immobilien.de)

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.