

# Exklusiv und stilvoll: 2-Familienhaus mit traumhaftem Außenbereich in Bad Münstereifel-Esch

53902 Bad Münstereifel-Esch, Zweifamilienhaus te koop

Objekt ID: 3036



Wohnfläche ca.: 236 m<sup>2</sup> - Zimmer: 6 - Kaufpreis: 495.000 EUR



## Exklusiv und stilvoll: 2-Familienhaus mit traumhaftem Außenbereich in Bad Münstereifel-Esch

Objekt ID	3036
Objekttypen	Ferienimmobilie, Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	53902 Bad Münstereifel-Esch
Flur	5
Wohnfläche ca.	236 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.230 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Wp-status	Reserviert
Objektart	Zweifamilienhaus
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Luxus
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Öl
Parkplatztyp	Garage
Aussencourtage Ja	Ja
Scout Zustand	021
Scout Objektart	02DZH
Anzahl Parkflaechen	2.00
Ivdrechte	2



Befeuerungsart	6
Gaeste Wc	Ja
Parkplatz Stellplatz	2
Qualitaet Der Ausstattung	2
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	495.000 EUR



# Objektbeschreibung

Exklusiv und stilvoll: 2-Familienhaus mit traumhaftem Außenbereich in Bad Münstereifel-Esch

- Blick ins Grüne: von Wiesen und Wäldern der Eifellandschaft umgeben
- zwei stilvolle Wohnetagen mit separaten Eingängen
- große Sonnenterrassen in Süd-Ost-Ausrichtung auf jeder Etage
- luxuriöses Badezimmer im Erdgeschoss mit Whirlpool und Sauna
- sehr gepflegter Gesamtzustand durch umfangreiche und hochwertige Modernisierungsmaßnahmen
- hochwertig gestalteter Garten mit Naturstein und viel Grün zum Wohlfühlen
- gemütliche Sitzgelegenheiten vor und hinter dem Haus
- hundesicher eingefriedetes Grundstück

+++ hier können Sie das Haus in einem 360 Grad-Rundgang ansehen: <https://www.immobilienskiba.de/360/3036>

oder rufen Sie das Objekt einfach auf unserer Homepage [www.immobilienskiba.de](http://www.immobilienskiba.de) auf +++

## Ausstattung

Aufteilung:

Erdgeschoss-Wohnung:

Flur, Gäste-WC, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Whirlpool/bodentiefer Dusche/Sauna/Bidet/WC/zwei Waschbecken/Fenster, offene Küche mit Terrassenzugang, Wohnbereich mit Erker, Terrasse mit Markise, Garderobenraum mit Abstellmöglichkeit

Dachgeschoss-Wohnung:

Gäste-WC, Diele, zwei Flure, Küche, Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Essbereich mit Balkonzugang, Balkon, Terrasse, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit bodentiefer Dusche/Badewanne/WC/Fenster

Dachboden (über normale Treppe erreichbar):

zwei großzügige Zimmer (ca. 23,50 m<sup>2</sup>) als Nutzfläche

Von Außen ebenerdig erreichbar:

- ein Abstellraum (ideal als Weinkeller) rechts vom Haus
- zwei Abstellräume, Heizungskeller, Ölkeller links vom Haus

Außen:

- neu angelegter Garten mit Naturstein
- gemütliche Sitzmöglichkeiten auf den Terrassen und dem Balkon
- massive Doppelgarage am Grundstücksanfang mit drei Toren und Wallbox

- kein Keller

- Fußbodenheizung über Ölzentralheizung

- gemütlicher Holzofen auf jeder Etage als ergänzende Heizquelle

- schneller Glasfaserhausanschluss laut Telekom (bis 1.000.000 kBit/s) demnächst verfügbar - derzeit schon 250.000 KBit/s möglich

Ausführliche Informationen mit Detailbeschreibung, Grundrissen, Adresse und Lageplan senden wir Ihnen gerne im über 10-seitigen Exposé zu.



Daten Energieverbrauchs-Ausweis: 74,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse = B, Gebäude aus 1991 (laut Energieausweis) - Öl

## Sonstiges

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit allen Details, der Adresse, sowie Lageplan, Luftbild und den Grundrissen bei uns an!

Weitere vergleichbare Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.immobilien-skiba.de](http://www.immobilien-skiba.de)

Immobilien Skiba ist Ihr IVD-Immobilienmakler für Adenau, Eifel, Nürburgring und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



# Lage

Der Ort Esch, in 469 m Höhe, hat 234 Einwohner und liegt im Nordosten der Eifel und gehört dem Kreis Euskirchen in Nordrhein-Westfalen an.

Esch verfügt über keine Geschäfte, hat jedoch eine kleine Infrastruktur mit Tankstelle und einer Gastwirtschaft. Die Kindertagesstätte und die Grundschule werden in Mutscheid (6 km) besucht, die Realschule und das Gymnasium in Bad Münstereifel (12 km). Bad Münstereifel ist ein beliebter und bekannter Kurort mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften unterschiedlicher Branchen, Hotels, Restaurants, Cafés, Apotheken, Ärzten, Banken und einem Schwimmbad. Im Juli 2021 wurde überwiegend die Altstadt stark von der Flutkatastrophe getroffen. Teile der Infrastruktur konnten bereits wiederhergestellt werden. Nach wie vor wird der Wiederaufbau in allen Bereichen mit Hochdruck vorangetrieben.

Für die ärztliche Versorgung ist ebenfalls im Umkreis gesorgt.

Schulen und Kindertagesstätte werden mit Bussen angefahren.

Entfernungen und Fahrtzeiten mit dem Auto:

zur Autobahn A1 (Auffahrt Blankenheim, Richtung Köln) - 15 km/16 Min.

zur Autobahn A61 (Kreuz Meckenheim, Richtung Koblenz) - 32 km/36 Min.

nach Bad-Münstereifel - 10 km/11 Min.

nach Adenau - 22 km/ 24 Min.

nach Euskirchen - 25 km/30 Min.

zum Nürburgring - 33 km/29 Min.

nach Bonn - 48 km/48 Min.

nach Köln - 65 km/50 Min.

nach Koblenz - 89 km/69 Min.

nach Büllingen (Belgien) - 56 km/62 Min.

Weitere Informationen unter: [www.bad-muenstereifel.de](http://www.bad-muenstereifel.de)





zwei Wohnetagen mit sep Eingängen



Ausblick von Terrasse DG



Terrasse DG



Blick von vorne



Hauseingang EG



zurückgesetzte Lage des Wohnhauses





großer Garten hinter dem Haus



gemütliche Sonnenterrasse auf beiden Etagen



Wohnzimmer EG



charmanter Erker im Wohnzimmer EG



Küche mit Terrassenzugang EG



offener Wohn- und Essbereich mit Küche EG





Terrasse mit Blick aufs Blumenmeer



stilvolle Bepflanzung



große Sonnenterrasse EG



Schlafzimmer mit Erker EG



luxuriöses Badezimmer EG



exklusiver Whirlpool im Badezimmer EG





Badezimmer mit Sauna EG



Schlafzimmer 2 EG



Gäste-WC EG



Eingangsflur DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG





Küche DG



Wohnbereich mit Terrassenzugang DG



Essbereich mit Balkonzugang DG



Flur



Balkon DG



Terrasse DG





Außen-Whirlpool und Loungeecke



gemütliche Sitzecke



große Wiese



große Doppelgarage und Einfahrt

**IMMOBILIEN SKIBA**

Gerne verkaufen oder vermieten wir auch Ihre Immobilie.

Ihr Ansprechpartner:  
Dominik Skiba  
☎ (0 26 91) 10 80

Alle unsere Angebote unter:  
**[www.immobilien-skiba.de](http://www.immobilien-skiba.de)**



Rufen Sie uns an

