



# EXPOSÉ

## ZWEI EINFAMILIENHÄUSER MIT HOF, GARTEN UND CHARME IN ERPEL-ORSBERG



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 53579 Erpel  
Baujahr: 1966  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 175 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 510 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

**VERKAUFT**

> Einfamilienhaus  
> Erpel  
> 7 Zimmer

> 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 122



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53579 Erpel
Baujahr	1966
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	510 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Endenergiebedarf	215 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2010
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

In bevorzugter Rheinhöhenlage über Erpel am Rhein erwartet Sie ein charmantes Zweifamilienhaus mit Geschichte und Potenzial. Das 510 große Grundstück in zentraler Lage von Orsberg, einem idyllischen Ortsteil von Erpel, umfasst zwei separate Wohnhäuser, einen großzügigen Hof mit Garage, Geräteschuppen, Terrasse und Garten.

Haus I, im Jahr 1966 erbaut, bietet rund 101 Wohnfläche und ist sofort bezugsfrei. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden. Vom Haus aus gelangen Sie direkt auf die zugehörige Terrasse, die sich perfekt für gemütliche Stunden im Freien eignet. Es eignet sich ideal für Familien

oder Paare, die ein sofort nutzbares Zuhause mit solider Bausubstanz suchen. Die Gasheizung der Marke Junkers wurde 2010 erneuert, das Dach ist wärmegeklämt und die Fenster verfügen über 2-fach-Isolierverglasung.

Haus II stammt laut der Eigentümerin schätzungsweise aus dem Jahr 1850 und bietet ca. 74 Wohnfläche. Aktuell ist es vermietet und eignet sich hervorragend zur Kapitalanlage oder für Mehrgenerationenwohnen. Zum Schutz der Privatsphäre des Mieters liegen keine aktuellen Innenaufnahmen dieses Hauses vor. Auch hier sind die Fenster 2-fach verglast, das Dach wärmegeklämt - die Gasheizung ist allerdings defekt und bedarf der Erneuerung.

Die Gesamtwohnfläche von rund 175 verteilt sich auf 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 3 Bäder und 2 Küchen. Der Zugang zur Terrasse erfolgt über Haus I und den angeschlossenen Gartenbereich. Zusätzlich steht ein Vorratsraum zur Verfügung - ideal zur Organisation des Haushalts oder als Stauraum.

## Ausstattung:

Zwei separate Wohnhäuser auf einem Grundstück:

Haus I: Baujahr 1966, sofort beziehbar, ca. 101 Wfl. (3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Wohnzimmer, 1 Küche (Einbauküche), 1 Vorratsraum, Terrasse), mit Einbauküche, Zugang zur Terrasse

Haus II: Baujahr ca. 1850, vermietet, ca. 74 Wfl. (2 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Wohnzimmer, 1 Küche), Teilunterkellerung

Insgesamt: 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Wohnzimmer

3 Bäder, 2 Küchen, 1 Vorratsraum

2-fach isolierverglaste Fenster in beiden Häusern

Wärmedämmung durch Zwischensparrendämmung + Dampfsperre

Haus I: Junkers-Gasheizung (2015)

Haus II: Gasheizung (defekt)

Großer Innenhof mit Einfahrt

Garage und Geräteschuppen

Terrasse und Garten

Energieausweise für beide Häuser liegen vor

## Lagebeschreibung:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



Orsberg, ein charmant gelegener Ortsteil von Erpel, liegt in begehrter Höhenlage über dem romantischen Mittelrheintal. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre landschaftliche Schönheit, zahlreiche Wander- und Radwege sowie naturnahe Ruhe aus. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Erpel mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und Anbindung an den ÖPNV.

Die Rheinorte Linz und Remagen sowie die Städte Bonn, Bad Honnef und Koblenz sind schnell erreichbar - ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Wer ruhiges Wohnen mit Ausblick und guter Erreichbarkeit sucht, findet in dieser Lage das perfekte Zuhause oder eine solide Kapitalanlage.

## Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt erstellt und geprüft. Dennoch können wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen keine Gewähr übernehmen. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags. Die enthaltenen Grundrissgrafiken und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen - Maßstabsgenauigkeit wird nicht garantiert.

Das Objekt wird im aktuellen Zustand verkauft. Zwischenverkauf sowie Änderungen im Preis bleiben ausdrücklich vorbehalten. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache möglich und erfolgen ausschließlich über den angegebenen Ansprechpartner. Bitte beachten Sie, dass bestimmte Einrichtungsgegenstände oder Dekorationen, die auf Fotos zu sehen sind, nicht Bestandteil des Verkaufsangebots sind.

Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Inspiration und stellen kein verbindliches Angebot dar. Kaufverhandlungen sowie weitere Auskünfte erfolgen ausschließlich über den beauftragten Makler.



Ansicht Haus 1



Ansicht Haus 2

## Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265  
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



Hof



Garage



Ansicht Garage



Garage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



Garten



EG Diele



Terrasse



EG Küche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



EG Küche



EG Wohnen



EG Vorratsraum



EG Bad

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Zimmer 2



OG Schlafen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



OG Bad



Dachboden



Dachboden

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



**Baumann**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss Haus I und II

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erpel
- > 7 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 122



  
**Baumann**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss Haus I und II

