



## **\*\* VERKAUFT \*\* Eifelbauernhof für Liebhaber**

Bauernhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-ID:	104
Adresse:	DE-53947 Nettersheim Boudersath Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	0,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57% inklusive MWST
Courtage inkl. Mwst:	ja

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Grundstücksfläche:	ca. 1.215 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Außenstellplatz

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	1
Heizungsart:	Ofen, Zentralheizung
Befuerung:	Pellets
Bodenbelag:	Dielen (abgeschliffen), Stein
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Wohnküche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Dachboden, Heizraum
unterkellert:	nein
Garten /-nutzung:	ja
Technik:	Kabel- oder Satelliten-TV
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise



Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Holz
Türen (außen):	Holz
Türen (innen):	Holz
Baumbestand:	ja

### Zustandsangaben

Baujahr:	1775
Sanierungsjahr:	2011
Renovierung (in %):	80

### Umfeld

nächste Stadt:	Bad Münstereifel, Nettersheim
----------------	-------------------------------

### Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Freizeit, Wohnen
als Ferienimmobilie geeignet:	ja
denkmalgeschützt:	ja

### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

### Beschreibung im Detail

Denkmal geschützter Fachwerkhof mit Scheune und Stallungen und ansprechendem Innenhof . Das Haupthaus wurde nach ökologischen Aspekten komplett kernsaniert.

Im angrenzenden Anbau darf das EG als Wohnraum ausgebaut werden.

Raumaufteilung Wohnhaus EG :

\* geräumige rustikale Wohnküche mit Essbereich, Kaminofen und einem alten Backofen aus dem 17ten Jahrhundert.

\* großes Badezimmer mit Tageslichtfenster

\* Wohnzimmer mit altem Holzboden

\* Holztreppe ins OG

alle Räume haben Kölner Decken .



Raumaufteilung im OG :

- \* 3 Schlafzimmer
- \* zentrale Diele mit Garderobe

in allen Räumen liegen alte, aufgearbeitete Holzböden . Kölner Decken in allen Zimmern.

Auf dem Grundstück befindet sich ein großer Teich und einige Obstbäume.

.....

Dieses Haus eignet sich bestens zur Vermietung an Feriengäste . Durch seine urige und außergewöhnliche Ausstattung ist es eine Rarität und wird sicher viele Liebhaber finden.

### **Beschreibung der Lage**

Bouderath liegt inmitten einer walddreichen Landschaft am östlichen Rand der Gemeinde Nettersheim und grenzt an das Stadtgebiet von Bad Münstereifel.

Autobahnanschluss A1 in 10 Fahrminuten zu erreichen.

Urlaub in Nettersheim - das bedeutet vor allem: inmitten herrlicher Natur zu den eigenen Kraftquellen zurückfinden, archäologische Denkmäler und Ortschaften mit regionaltypischen Bauten inmitten der hügeligen Eifellandschaft entdecken.

Bad Münstereifel liegt 8 km entfernt und bietet neben dem Outlet, Restaurants, Schulen eine sehr gute Infrastruktur.

### **Beschreibung der Ausstattung**

- Holz-Pelletheizung ( Wandheizung ) mit Warmwasseraufbereitung BJ 2011
- neue Holzprossenfenster doppelt verglast
- komplette Neuanlage der Wasse-r und Elektroinstallation . Es wurden hier besondere Kabel verlegt die Elektrosmog verhindern sollen ( geschirmte Leitungen)
- Erneuerung der gesamten Dachflächen mit



historischen Hohltonpfannen und Dachrinnen.

- Ökologische Isolation der Wände mittels 4 cm Schilfmatten und 6-10 cm Lehmputz
- Kaminofen in der Wohnküche
- historischer Backofen aus dem 17 ten Jahrhundert
- Kölner Decken in allen Räumen
- rustikale Eichenbalken
- neuer Steinboden in der Küche mit Isolierung
- Internet : schnelle Leitung über Kabel



## Galerie





Heidgen-Immobilien  
Elke Heidgen  
In der Au 8, DE-52385 Nideggen Abenden, Deutschland

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Heidgen-Immobilien
<b>Adresse:</b>	In der Au 8 DE-52385 Nideggen Abenden Deutschland / NRW
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Düren
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.heidgen-immobilien.de">www.heidgen-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Elke Heidgen
<b>Telefon:</b>	02427 / 568 99 11
<b>Mobiltelefon:</b>	0174/9617327
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@heidgen-immobilien.de">info@heidgen-immobilien.de</a>



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Hinsichtlich des angebotenen Objektes der Firma Heidgen-Immobilien-nachstehend Makler genannt-auf die Auskünfte des Verkäufers,Bauherren,Bauträgers und den Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelnden Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann der Makler für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Eigentümer/Interessenten nicht haften. Die Aufnahme von Verhandlungen bzw. der Geschäftsverbindungen bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung nachstehender Geschäftsbedingungen. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes.

§2 Die Angebote des Maklers sind für den Auftraggeber bestimmt. Eine Information Dritter, auch beratender Personen, über unsere Angebote ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Maklers gestattet.

Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebotes des Maklers ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den entstandenen Schaden der Gesellschaft ( und zwar ohne einer NACHWEISFÜHRUNG für die tatsächlich entstandenen Kosten-siehe §6)

D