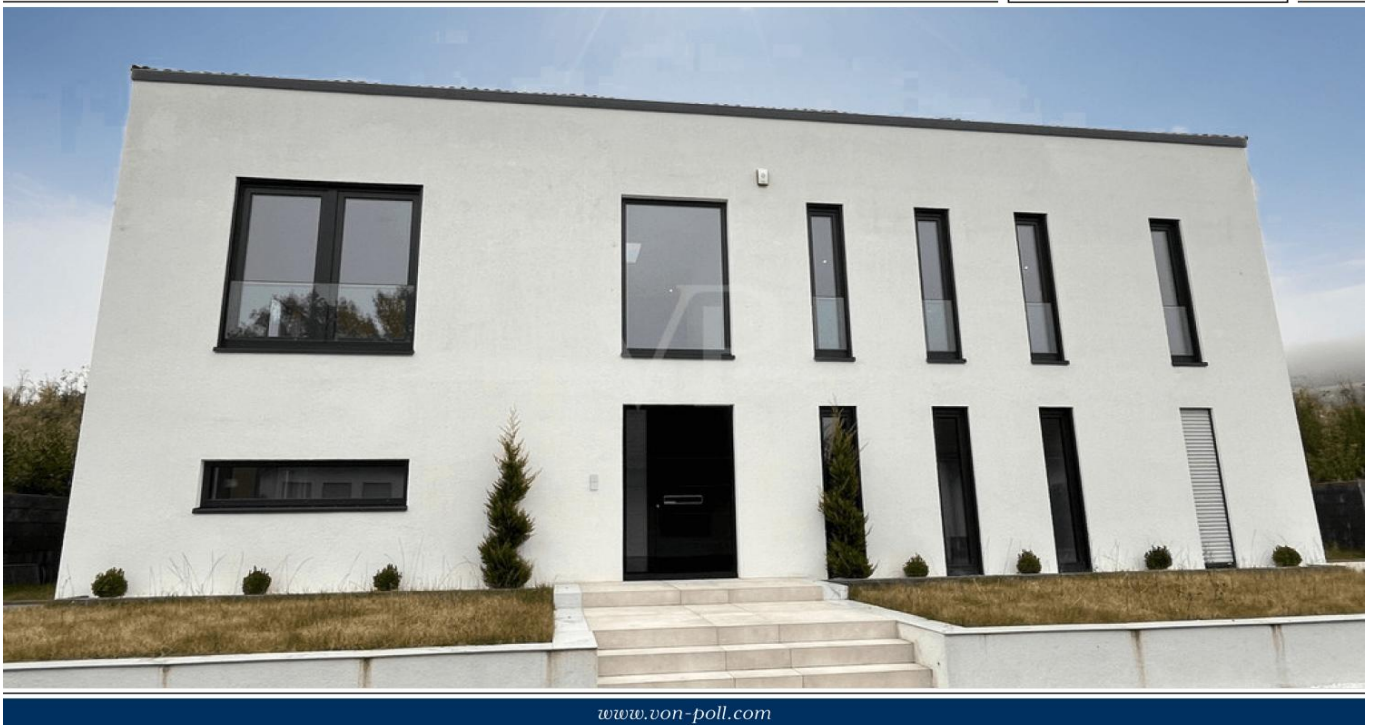


Balesfeld

# Besondere und erstklassige Immobilie mit exklusiver Ausstattung !

Objektnummer: 24365026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 508 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24365026
Wohnfläche	ca. 253,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	21.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2032	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Die Immobilie



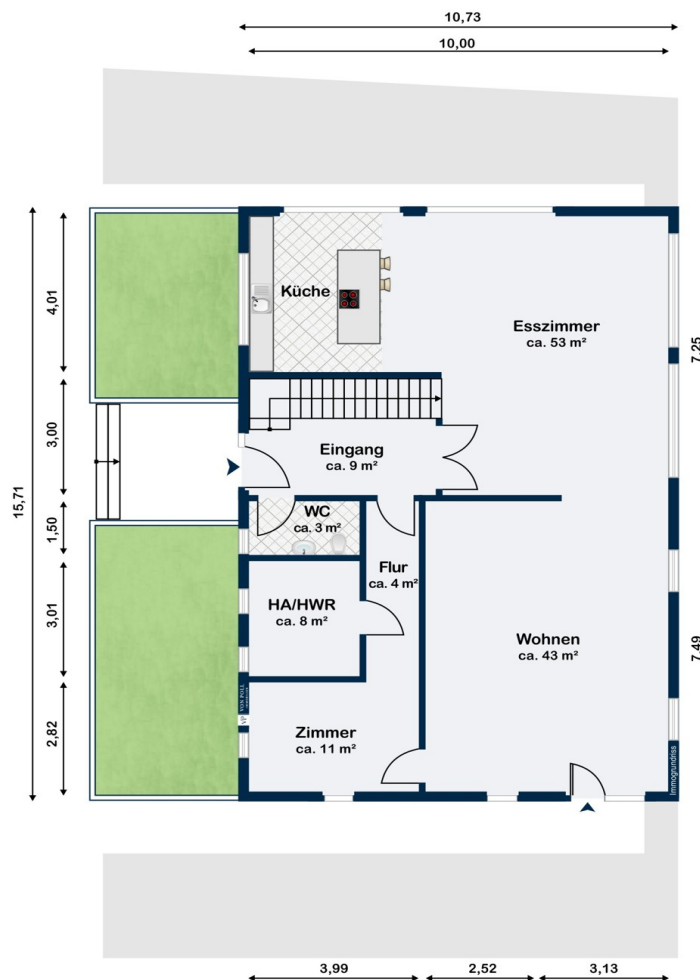
Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

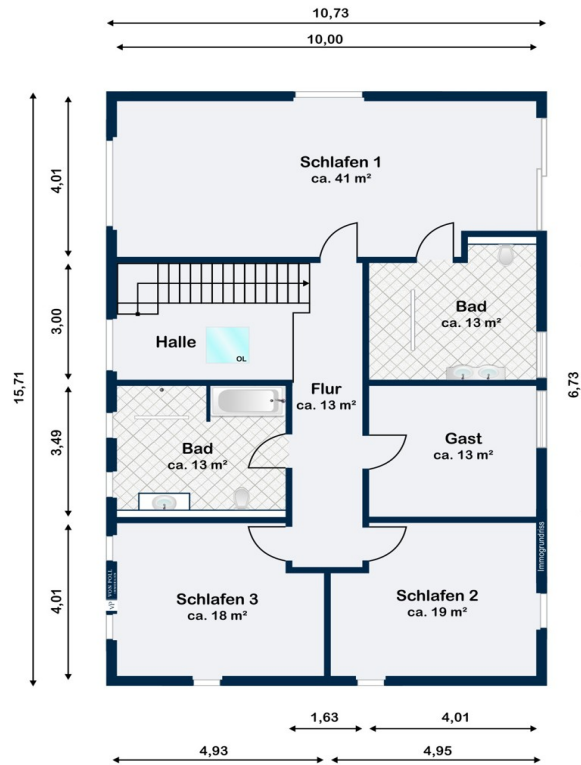
## Die Immobilie



Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses imposante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 (Baubeginn) und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 253,29 Quadratmetern Platz für hochwertiges Wohnen in gehobener Ausstattung. Der Erstbezug dieses Hauses erlaubt es, sofort die zahlreichen Vorzüge zu genießen, die diese Immobilie bietet. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit circa 96 Quadratmetern, der als Herzstück des Hauses fungiert. Hier lässt die offene Raumgestaltung viel Raum für geselliges Beisammensein. Eine hochwertige Einbauküche mit Smart-Home Funktionen sorgt für zusätzlichen Komfort und modernstes Wohnerlebnis. Zwei seitliche Austritte ermöglichen den Zugang zu einem möglichen Terrassenbereich, ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einer Fläche von etwa 41 Quadratmetern und einem ca. 12 Quadratmetern großen Badezimmer en Suite, das mit modernen Armaturen und einer stilvollen Gestaltung überzeugt. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss neben drei Schlafzimmern ein zweites Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Wanne, was den Komfort für die gesamte Familie erhöht. Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht aus hochglänzenden Marmor-Fliesen, während das Obergeschoss mit Designvinylboden ausgestattet ist. Beide Materialien unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses. Eine Fußbodenheizung sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Technologisch ist die Immobilie mit einem umfassenden Smart-Home-System (Loxone) ausgestattet, das Beleuchtungs- und Soundsysteme im gesamten Haus integriert. Diese können individuell eingestellt und gedimmt werden, was eine personalisierte Atmosphäre schafft. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der mögliche Einliegerbereich mit einer Wohnfläche von ca. 54,20 Quadratmetern. Hierzu müsste im Erdgeschoss der derzeitige Wohnbereich räumlich abgetrennt werden und mit dem Gäste-Zimmer eine Einheit bilden. Anschlüsse für ein Badezimmer und die Küche sind hier bereits bei den Bauplanungen mit berücksichtigt worden. Das Haus steht auf einem Hanggrundstück, was einen besonderen architektonischen Reiz bietet. Eine moderne Zugangstreppe führt zum Haupteingang und unterstreicht den stilvollen Ansatz der Architektur. Zudem bietet ein Ausritt im Obergeschoss Zugang zum Garten, was zusätzliche Freiräume für die Gestaltung der Außenanlagen liefert. Die zwei Stellplätze befinden sich seitlich gelegen am Haus. Haben wir Ihr Interesse für dieses imposante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 253 Quadratmeter geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Ausstattung und Details

Technologisch ist die Immobilie mit einem umfassenden Smart-Home-System (Loxone) ausgestattet, das Beleuchtungs- und Soundsysteme im gesamten Haus integriert. Diese können individuell eingestellt und gedimmt werden, was eine personalisierte Atmosphäre schafft.

Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus mit moderner Technik und hohem Wohnkomfort in einem einladenden Ambiente. Dieses attraktive Angebot bietet viel Raum für individuelle Wohnwünsche und lädt dazu ein, das Potenzial bei einer Besichtigung persönlich zu entdecken.

Hinweis: Die Immobilie wird fertig gestellt mit allen Badezimmerarmaturen etc. übergeben.

Diese extravagante Immobilie bietet nachfolgende Merkmale:

- Imposantes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen
- möglicher Einliegerbereich mit circa 54,20 Quadratmeter Wohnfläche
- moderne Zugangstreppe zum Haus
- Hanggrundstück
- 2 seitliche Austritte im Erdgeschoss (möglicher Terrassenbereich)
- Ausritt in den Garten im Obergeschoss
- hochwertiger Marmor-Fliesenboden in hochglanz im Erdgeschoss
- Designvinylboden im Obergeschoss
- Eingangsbereich mit Galerie und massiver Treppe mit Marmorfliesen und Edelstahlgeländer
- circa 96 Quadratmeter großer, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- separates Gäste-WC
- Gäste-Zimmer im Erdgeschoss
- circa 41 Quadratmeter großes Schlafzimmer mit circa 12 Quadratmeter großen Bad en Suite
- drei weitere, großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- zweites Badezimmer mit Dusche und Wanne im Obergeschoss
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- hochwertige Einbauküche mit Smart-Home Funktionen
- Smart-Home (Loxone-System)
- Keyless Door Lock
- Beleuchtung dimmbar und individuell einstellbar
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Soundsystem im ganzen Haus



- zwei Stellplätze

**Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld**

## Alles zum Standort

Balesfeld in der Landschaft Kyllburger Waldeifel ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land. Balesfeld liegt geografisch gesehen zwischen Gerolstein und Bitburg. Im circa 18 Kilometer entfernten Bitburg befinden sich zahlreiche Supermärkte, Schulen, Tankstellen, diverse Autohändler, einige Gartencenter, Tiergeschäfte sowie einen Baumarkt und einen Drogeriemarkt. Zur Freizeitgestaltung bietet die Gemeinde Bitburg eine Eissporthalle, Fitnessstudios, Restaurants, einen Golfclub, ein Schwimmbad mit Erlebnisbad und Saunawelt, einen nahegelegenen Eifel-Zoo sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die schöne und sehenswerte Waldeifel. Verkehrstechnisch ist Balesfeld nur circa 10 Kilometer von der Autobahn A60 entfernt und liegt an der Landesstraße 32 in Richtung Bitburg. Des Weiteren bietet der circa 15 Kilometer entfernte Bahnhof weitere Reisemöglichkeiten. Auch die Gemeinde Gerolstein mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Fitnessstudio und Einzelhändler sind in circa 20 Kilometern erreichbar.

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24365026 - 54597 Balesfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)