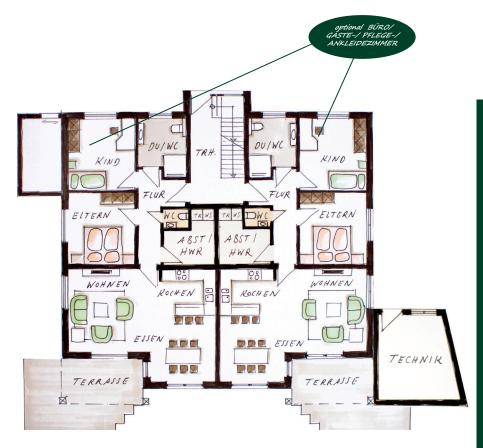


Mehrfamilienhaus Euskirchener Straße 35, Nettersheim-Tondorf

Wohnen zukunftsfähig gestalten nachhaltig 👄 energieeffizient



Grundrisse



Erdgeschoss/ Obergeschoss

Dachgeschoss

BALKON

BALKON

BALKON

BALKON

BALKON

LOCHEN

WOHNER

WOHNER

WO TRINS TRINS TRINS WE

ELTERN

OUIWC

RAWN

OUIWC

Seite 2

Kochen/Essen: 21,42 m² Wohnen: 19,96 m² 6,60 m² HWR: WC: 1,40 m² 14,12 m² Eltern: Kind: 14,16 m² Du/WC: 7,50 m² Flur: 8,37 m² Terrasse/Balkon: 10,0/5,54 m²

Kochen/Essen: 15,80 m² 23,53 m² Wohnen: HWR: 6,60 m² WC: 1,40 m² 17,82 m² Eltern: Du/WC: 8,29 m² 7,65 m² Flur: Balkon: 4,50 m² 19,48 m²-**Empore:**

Über's Objekt



Objekt

Drei Geschosse, Eckgrundstück, reines Wohngebiet, ruhige Lage in dörflicher Idylle, umgeben von Wäldern und Feldern

Ausstattungsbasis

EG barrierefrei, BEG Effizienzhaus 40EE, EG je ein Privatgarten, DG als Penthouse-Wohnung, Photovoltaikanlage, Carbon-Flächenheizung, Mülltonnenplatz, kleiner Kinderspielplatz, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rollläden, hochwertige Badeinrichtung, bodengleiche Duschen, großzügige Balkon- oder Terrassenflächen, Highspeed-Internet, Videosprecheinrichtung, Stellplätze, Lagerraum, Vorrichtung einer Wallbox, Netzwerkanschluss

Extras

Bei uns erhalten Sie standardmäßig eine hohe Grundausstattung und haben darüber hinaus die Möglichkeit in etlichen Bereichen flexibel exclusive Zusätze hinzu zuwählen.



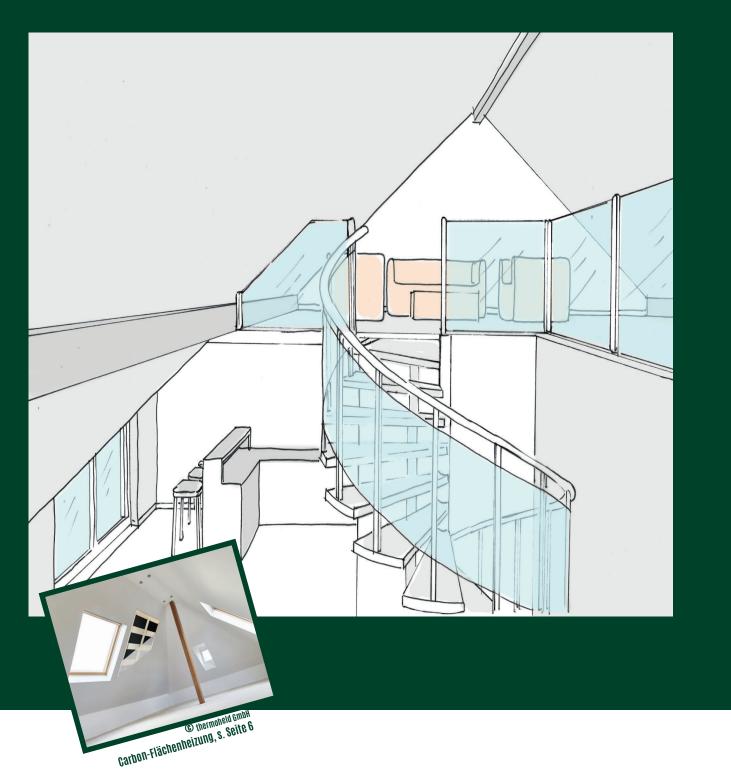
CHARMANT





BARRIEREFREI+PRIVATGARTEN

eindrucksvollen Unsere lichtdurchfluteten Wohnungen einen äußerst prakweisen tischen Schnitt auf. An der modernen und offenen Kombination aus Wohn-/ Koch- und Essbereich grenzt die große Terrasse mit Privatgarten oder in den Obergeschossen der aparte Balkon. Ein geräumiges Badezimer mit bodengleicher Dusche beeindruckt mit klarer praktischer Zusätzlich kann auf Wunsch ein Gäste-WC hinzu gewählt werden. Die nahezu gleich großen gemütlichen Schlafzimmer können als Elternzimmer. Kinderzimmer oder aber auch Ankleide-, Gäste-Arbeitszimmer genutzt werden. Ebenso möglich ist es, hier ein Pflegezimmer zu installieren. **Dachgeschoss** befindet sich eine imposante Empore, welche ebenfalls eine Vielzahl Nutzungsmöglichkeiten aufweist und durch eine dekorative Wendeltreppe erreicht wird.

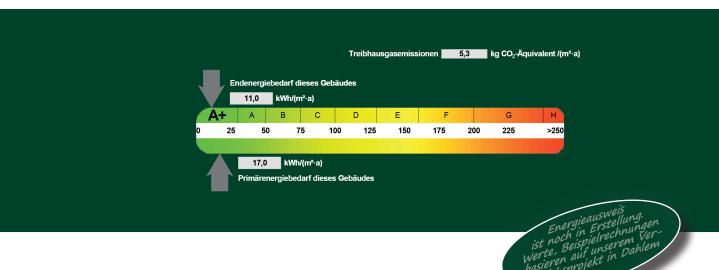


Penthouse-Wohnung

beinhaltet Das **Dachgeschoss** im Wohnbereich eine Wendeltreppe hinauf Spitzboden. zum großzügigem welcher wunderbar als Leseecke. TV-Ebene, Hobby-Raum, offenes Schlafzimmer, Atelier, Bar- oder Party-Ebene genutzt werden kann.

Das Dach wird als Aufdachdämmung mit Holzfaserdämmplatten ausgeführt, welche einen exzellenten sommerlichen Wärmeschutz und im Winter einen hervorragenden Kälteschutz leisten. Zudem ist das System aus nachwachsenden Rohstoffen und ohne schädliche Zusätze produziert, es ist umweltfreundlich und recyclebar und trägt maßgeblich zur Wohngesundheit bei. Außerdem hat es die Eigenschaften, regensichernd und diffusionsoffen zu sein und bietet einen guten Brandschutz.





Das "Grüne Haus von Tondorf" setzt folgende Maßstäbe in Sachen Klimaschutz:

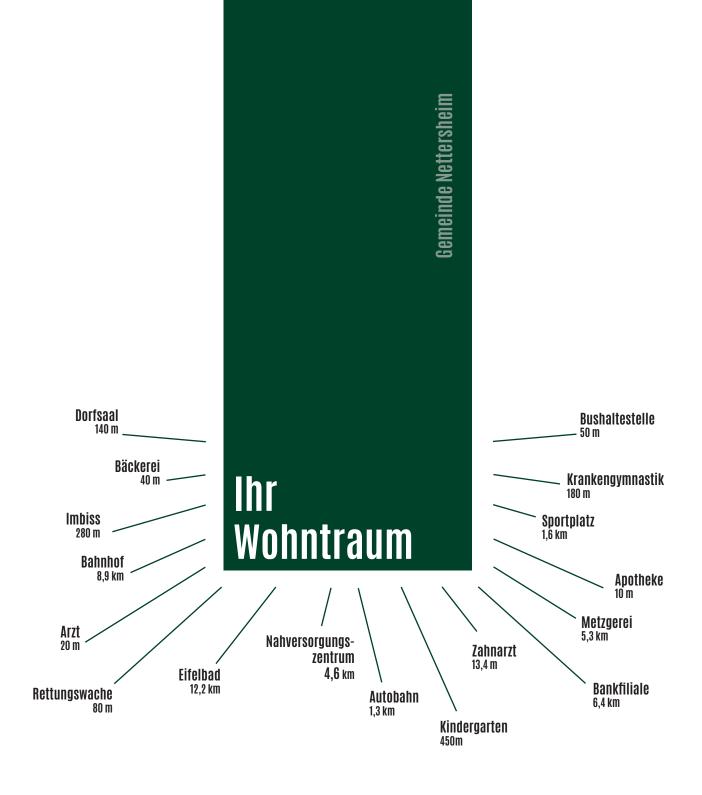
- Primärenergiebedarf beträgt lediglich 17,0 kWh/m²a
- BEG Effizienzhaus 40EE
- -professionelle Energieberatung
- Photovoltaikanlage
- Dämmung* (Dach, unter Bodenplatte) 3-fach verglaste Fenster + Türen
- -Wärmeerzeuger mit erneuerbaren
- Energien: Carbon-Flächnheizung** mit Strom aus der PV-Anlage

*= Holzfaserdämmstoff: spart im Winter Energie und Heizkosten und verhindert im Sommer die Überhitzung im Inneren. Durch die besonders hohe Wärmespeicherfähigkeit besteht bester sommerlicher Hitzeschutz, dazu wird in den heißen Nachmittagsstunden die Hitze aufgenommen und erst stark zeitversetzt, in den kühleren Nachtstunden wieder frei gegeben.

**= elektrisch beheizbare Trockenbauplatte: nachhaltig, wartungsfrei, langlebig, innovativ, "unsichtbar", behagliche Strahlungswärme, schnelle Anlaufzeit, durch PV-Anlage mit Batteriespeicher autark, flexible und smarte Bedienung, ökologisches Heizen ohne Abgase oder Geräusche)

Beispiel Errechnung der Heizkosten mit dem Energieverbrauchskennwert

Energiekosten pro Jahr = Energieverbrauchskennwert * * * Energiepeis des Anbieters 11 kWh/(* 2*a) * 94 * 2 * 0,30 €/kWh = 310 €/a Energiekosten dro Jahr



Die Gemeinde Nettersheim zählt 7.860 Einwohner und der Eifelort Tondorf davon 910. Er ist der drittgrößte Ort der Gemeinde. Sein Aushängeschild ist die "Sankt **Pfarrkirche** Lambertus" der herum und da ausgebreitete historische Ortskern.

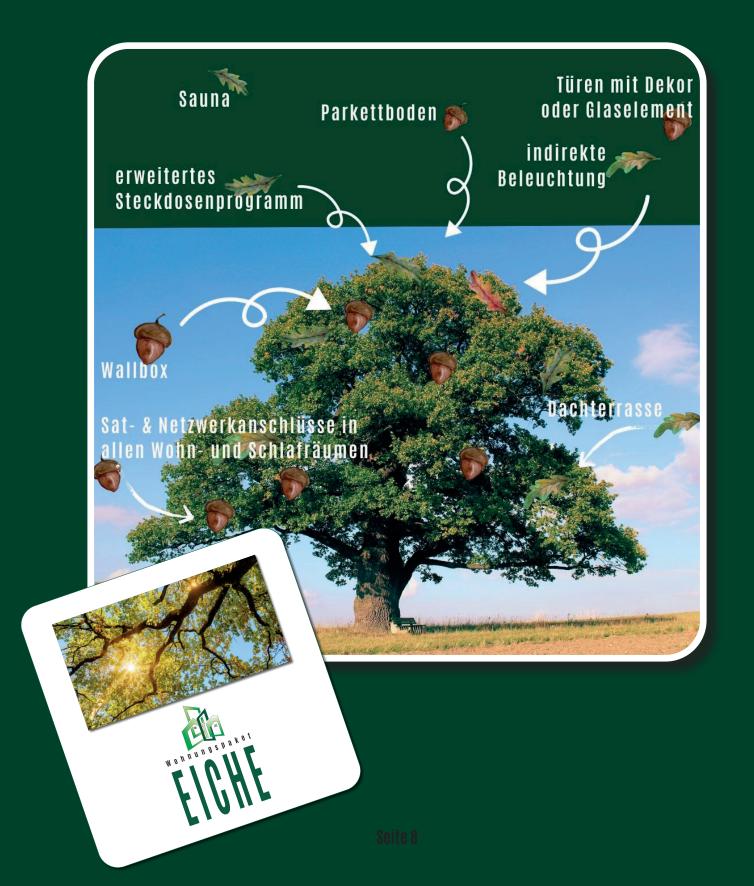
Durch die Nähe zur A1 und den nahegelegenen Bahnhöfen in Nettersheim und Blankenheim bietet Tondorf eine ideale Anbindung für alle Pendler. Städter finden hier ihren Wohntraum in idyllischer, intakter Natur und erhalten mit nur wenig Pendelzeit eine Wohnpreisersparnis

von bis zu 59% gegenüber der Metropole. Nebst höherem Neubaustandard.

Verbunden mit dem engagierten Vereinsleben in Tondorf bietet diese Gegend eine ideale Plattform um aktiv zu sein, eine Familie anzusiedeln oder auch sein Rentendasein zu genießen.

Wohnungspaket

Unsere Wohnungsausbauten beinhalten eine bereits sehr hohe Grundaustattung im Wohnungspaket "Eiche" und bieten darüber hinaus zahlreiche hinzubuchbare Extras. Dies ermöglicht es Ihnen, sich Ihren Wohnungstraum flexibel ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.



Wohnungspaket EICHE

- Großzügige Fensterflächen mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fliesen im Format 60 * 60 cm
- Hochwertige Badeinrichtung von der Qualitätsmarke Villeroy & Boch
- Ebenerdige durchgeflieste Dusche mit Duschrinne
- Großzügige Balkon- und Terrassenflächen
- Highspeed-Internet
- Videosprecheinrichtung
- Bequem erreichbare Stellplätze mit anschließendem Lagerraum
- Netzwerkanschluss
- Privatgarten im EG

hinzubuchbare EXTRAS

- Gehobene Badausstattung:
 - Subway-Serie Villeroy & Boch spülrandlos
 - Betätigungsplatte mit Edelstahlrand
 - Edelstahl Abschlussschienen am Fliesenrand
 - Duscharmatur Unterputz mit Regendusche
 - Ablagefach in der Dusche
- Premium Badausstattung:
 - Ablagefach in der Dusche mit indirekter Beleuchtung
 - Mosaik/Dekor in der Dusche
- 2. Netzwerkanschluss oder Netzwerkanschluss in Wohn- und Schlafräumen
- Vinylboden
- Parkettboden
- Sat-Anschluss jeweils in Wohn- und Schlafräumen
- Weiße Türen mit Musterdekor oder Glaselementen
- Indirekte Beleuchtung
- Erweitertes Steckdosenpaket oder Premium Steckdosenprogramm
- Wallbox
- zusätzliches Gäste-WC in manchen Wohnungen möglich









Fliesen können individuell ausgewählt werden. In Form, Farbe und Beschaffenheit haben Sie freie Wahl. Im Preis klären wir die Details.







Christian Lorse Thomas Mahlberg Römerstraße 26 53940 Hellenthal

www.lorse-mahlberg.de kontakt@lorse-mahlberg.de +49 0170 - 294 58 95