

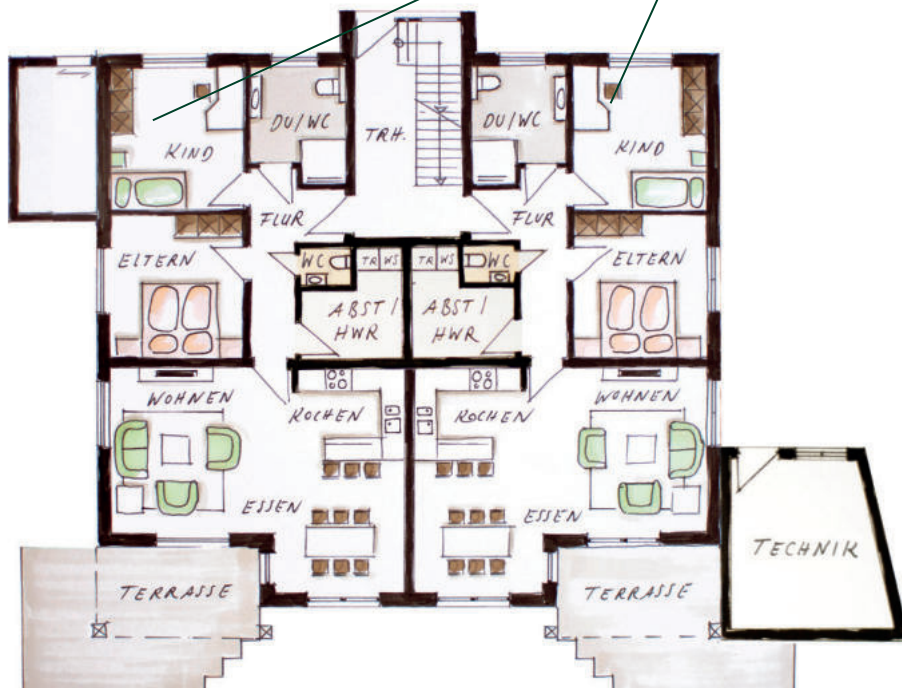


Mehrfamilienhaus Euskirchener Straße 35, Nettersheim-Tondorf

Wohnen zukunftsfähig gestalten
nachhaltig  energieeffizient

Grundrisse

optional BÜRO/
GÄSTE-/PELEGE-/
ANKLEIDEZIMMER



Erdgeschoss/
Obergeschoss

Kochen/Essen:	21,42 m ²
Wohnen:	19,96 m ²
HWR:	6,60 m ²
WC:	1,40 m ²
Eltern:	14,12 m ²
Kind:	14,16 m ²
Du/WC:	7,50 m ²
Flur:	8,37 m ²
Terrasse/Balkon:	10,0/5,54 m ²



Dachgeschoss

Kochen/Essen:	15,80 m ²
Wohnen:	23,53 m ²
HWR:	6,60 m ²
WC:	1,40 m ²
Eltern:	17,82 m ²
Du/WC:	8,29 m ²
Flur:	7,65 m ²
Balkon:	4,50 m ²
Empore:	19,48 m ²

Über's Objekt



Objekt

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

Wohnung 1:	100,43 m ²	Wohnung 2:	100,43 m ²
Wohnung 3:	96,10 m ²	Wohnung 4:	96,10 m ²
Wohnung 5:	101,92 m ²	Wohnung 6:	101,92 m ²

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



EG BARRIEREFREI + PRIVATGARTEN
DG PENTHOUSE - WOHNUNG



Unsere eindrucksvollen und lichtdurchfluteten Wohnungen weisen einen äußerst praktischen 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 Badezimmer mit bodengleicher Dusche beeindruckt mit klarer und praktischer Form. Zusätzlich kann auf Wunsch ein Gäste-WC hinzugewählt werden. Die nahezu gleich großen gemütlichen Schlafzimmer können als Elternzimmer, Kinderzimmer oder aber auch als Ankleide-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ebenso möglich ist es, hier ein Pflegezimmer zu installieren. Im Dachgeschoss befindet sich eine imposante Empore, welche ebenfalls eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten aufweist und durch eine dekorative Wendeltreppe erreicht wird.

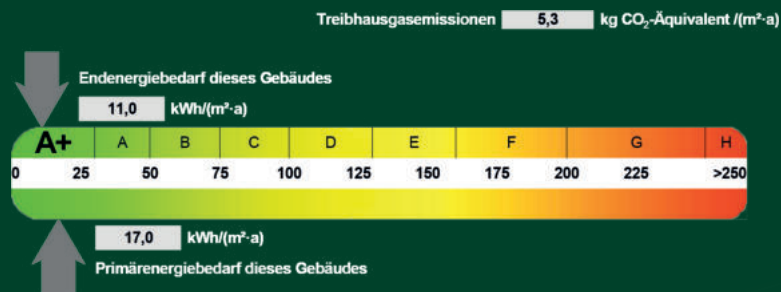


© thermoheid GmbH
Carbon-Flächenheizung, S. Seite 6

Penthouse-Wohnung

Das Dachgeschoss beinhaltet im Wohnbereich eine Wendeltreppe hinauf zum großzügigem Spitzboden, welcher wunderbar als Lesecke, Home-Office, 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.



Energieausweis ist noch in Erstellung. Werte, Beispielrechnungen basieren auf unserem Vergleichsprojekt in Dahlem

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-Flächheizung** mit Strom aus der PV-Anlage

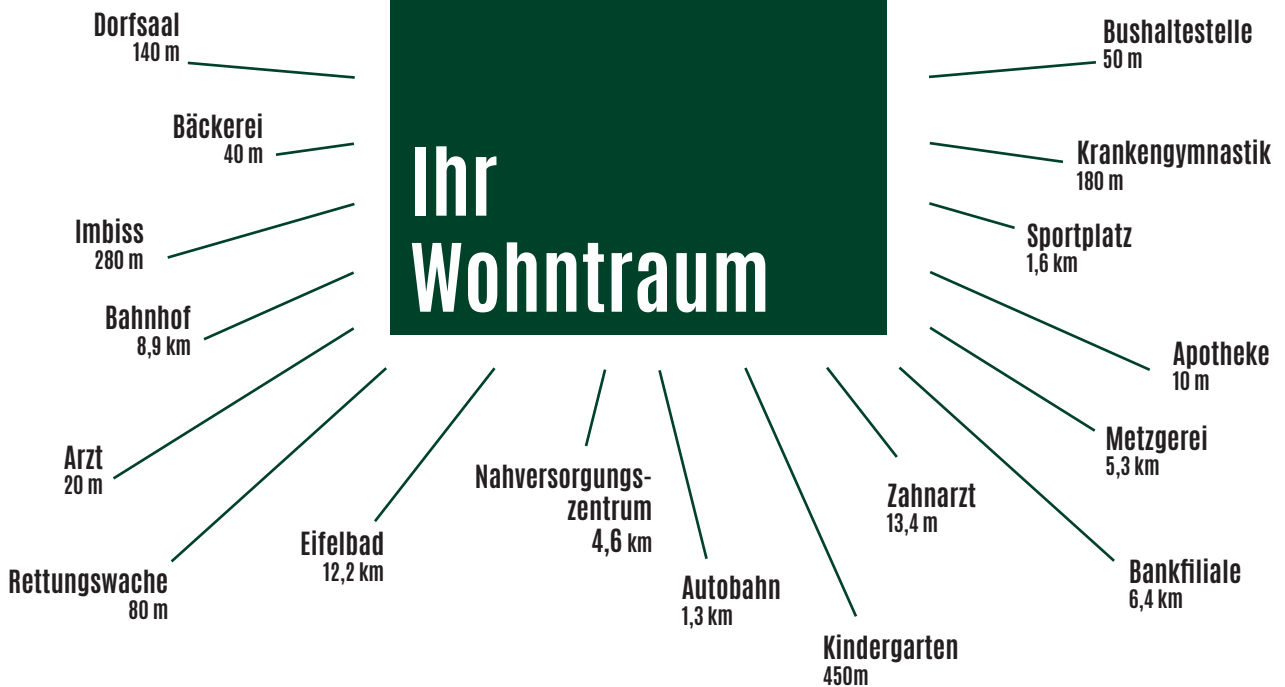
*= Holzfaserdämmstoff: spart im Winter Energie und Heizkosten und verhindert im Sommer die Überhitzung im Inneren. Durch die besonders hohe Wärmespeicherfähigkeit besteht besser sommerlicher Hitzeschutz, dazu wird in den heißen Nachmittagsstunden die Hitze aufgenommen und erst stark zeitversetzt, in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

$$\begin{aligned} \text{ENERGIEKOSTEN PRO JAHR} &= \\ \text{ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT} \cdot \text{M}^2 \cdot \text{ENERGIEPREIS DES ANBIETERS} &= \\ 11 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a}) \cdot 94 \text{ m}^2 \cdot 0,30 \text{ €/kWh} &= \\ 310 \text{ €/a} & \text{Energiekosten pro Jahr} \end{aligned}$$

Ihr Wohntraum



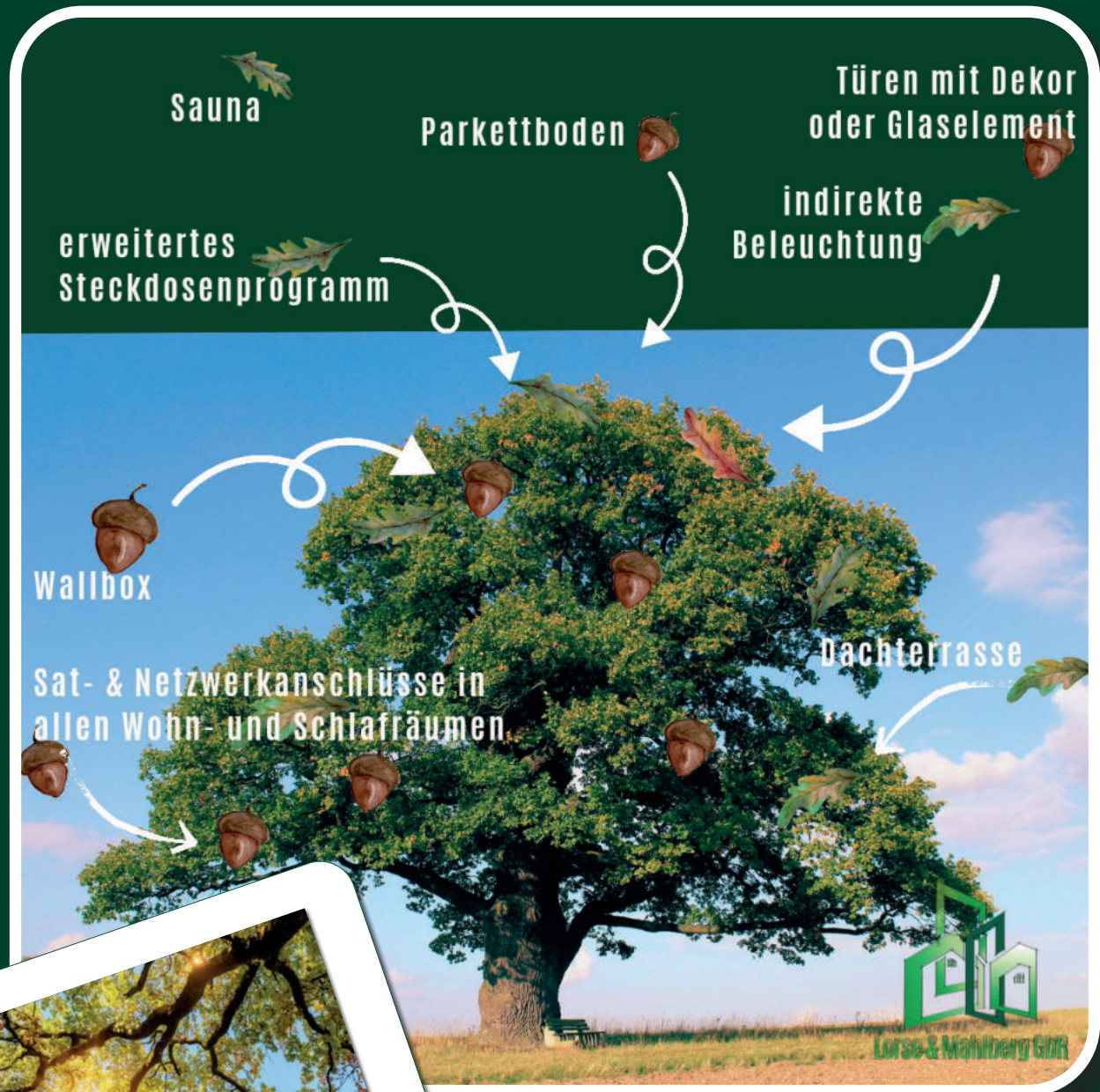
Die Gemeinde Nettersheim zählt 7.860 Einwohner und der Eifelort Tondorf davon 910. Er ist der drittgrößte Ort der Gemeinde. Sein Aushängeschild ist die Pfarrkirche „Sankt Lambertus“ und der da herum ausgebreitete historische Ortskern.

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 Wohnpreissparnis

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 Grundausstattung im Wohnungspaket „Eiche“ und bieten darüber hinaus zahlreiche hinzubuchbare Extras. Dies ermöglicht es Ihnen, sich Ihren Wohnraum flexibel ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

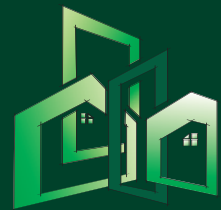


Wohnungspaket EICHE

- 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 Abschlusschienen 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*



Pflanzen
Sie Ihren persönlichen
„Baum“

INDIVIDUELL



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



Finden Sie Ihren Preis



Kaufpreis Wohnung

€

Kaufpreis Stellplatz

€

Sonderausstattung

€

Nebenkosten

€

Investitionskosten

€

Eigenkapital

€

Kreditsumme

€

*Wir prüfen für Sie
die Fördermöglichkeiten
der NRW-Bank*



Lorse & Mahlberg GbR

**Christian Lorse
Thomas Mahlberg
Römerstraße 26
53940 Hellenthal**

**www.lorse-mahlberg.de
kontakt@lorse-mahlberg.de
+49 0 170 - 294 58 95**