

EXPOSÉ

Gästehaus-Anwesen mit Einfamilienhaus –
Vielseitiges Immobilienensemble in Naturidylle!



Heidgen 34 | Monschau-Höfen

Baesweiler | Löffelstraße 13
& Aachen | Jakobstraße 24
www.immoprofi-koch.de

 Koch
IMMOBILIEN



ECKDATEN

- Wohnhaus mit angeschlossenem Gästehaus
- Baujahr: ca. 1967
- Sanierung & Umbau: ca. 1980
- Grundstücksfläche: ca. 1.356 m²
- Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 220,25 m²
- Wohnfläche Gästehaus: ca. 286,76 m²
- Zimmeranzahl Einfamilienhaus: 4,5 Zimmer
- Bäder im Einfamilienhaus: 3
- Gästehaus: 10 Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad (davon 3 mit Badewanne)
- Highlights: Sauna, großer Kaltwintergarten, Garten mit Grillhütte & Außendusche, 12 Stellplätze
- Lage: Ruhige Wohnlage am Nationalpark Eifel
- Kaufpreis: € 399.000,-

Käufercourtage: 3,57 % vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer.



**"Ihr neues Zuhause &
Business!"**

Ihr Ansprechpartner
Malik Dyck
B.A. Immobilienmanagement
01573 - 57 35 617
m.dyck@immokoch.com

 **Koch**
IMMOBILIEN

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Inhaltsverzeichnis

Gästehausbeschreibung.....	6-21
Hausbeschreibung	22-32
Pläne.....	33-37
Energieausweis.....	38-42
Lage.....	43-46

Vielseitiges Gästehaus mit Betreiberwohnung in bester Eifel-Lage!

Dieses besondere Anwesen im Monschauer Stadtteil Höfen bietet eine seltene Gelegenheit zur touristischen Nutzung in einer der beliebtesten Regionen der Nordeifel.

Auf einem ca. 1.356 m² großen Grundstück vereinen sich ein separater Gästehaus-Trakt mit zehn Gästezimmern und ein Wohnhaus mit rund 220 m² Wohnfläche – ideal für die Kombination aus Vermietung und Eigennutzung.

Der Gästehausbereich ist gut ausgestattet mit Gästezimmern (alle mit eigenem Bad), Speiseraum, Küche, Aufenthaltszonen sowie einem kleinen Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum. Die gepflegte Anlage bietet sofortige Einstiegsmöglichkeiten als Gästehaus, kleine Pension oder Retreat-Standort.

Die Region rund um Monschau erfreut sich wachsender Beliebtheit – ob Wandertourismus, Wochenendausflüge oder der traditionsreiche Weihnachtsmarkt: Ganzjährig sorgen Besucherzahlen für Nachfrage.

Das Objekt wurde in den letzten Jahren aktiv als Ferienunterkunft betrieben und kann nun unvermietet oder teilvermietet übernommen werden.

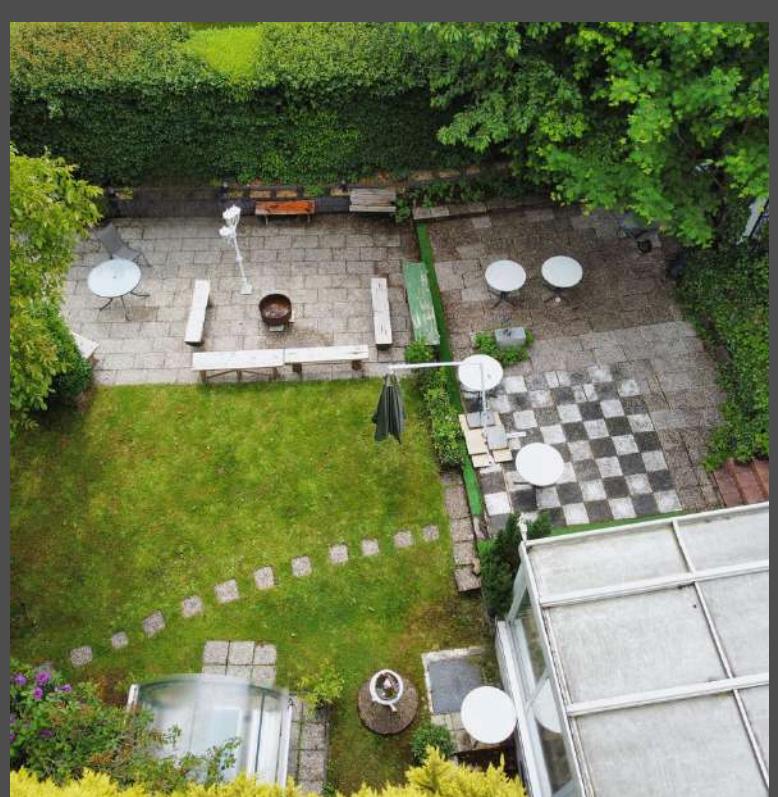
Ein liebevoll gestalteter Außenbereich mit Grillhütte, Außendusche und Schachfeld ergänzt das Ensemble. Die ruhige Lage am Nationalpark Eifel schafft ein attraktives Umfeld für Gäste und Betreiber gleichermaßen.

Ob als Investment oder Neuanfang im Tourismus – dieses Anwesen bietet Raum für Ihre Idee.



Vorder- und Rückansicht





Ansicht von oben



GÄSTEHAUS

Erdgeschoss

Der Gästehausbereich beginnt mit einem großzügigen Speiseraum und einem angrenzenden Aufenthaltsbereich. Zwei Gästezimmer mit jeweils eigenem Duschbad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Eine praktische Küche mit Kühlraum ist ebenfalls vorhanden.

Damen- und Herren-WCs, ein separater Wäscher Raum und ein großer Kaltwintergarten komplettieren das Ensemble.

Obergeschoss

Insgesamt acht Gästezimmer mit jeweils eigenem Badezimmer (3 davon sind Badezimmer mit Badewanne) befinden sich im Obergeschoss, verteilt auf zwei Flure.

Alle Zimmer sind gepflegt, freundlich und ideal für eine familiäre Beherbergung oder Gruppenunterkünfte geeignet.

Kellergeschoss

Hier befinden sich ein Ruheraum, eine Sauna mit Dusche und Umkleide sowie ein Wasch- und Trockenraum – optimal für Wellnessangebote im eigenen Haus.

Außenbereich

Der Garten des Anwesens wird gemeinschaftlich vom Einfamilienhaus und dem Gasthaus genutzt – eine ideale Lösung, die sowohl Privatsphäre als auch Gastfreundschaft ermöglicht.

Die großzügige Grünfläche ist von viel Liebe zum Detail geprägt: Links findet sich eine charmante Grillhütte, die zu lauen Sommerabenden einlädt.

Rechterhand sind eine Außendusche und zwei Umkleideräume installiert – perfekt für Gäste oder Bewohner nach einem Saunagang. Die große Terrasse kann als Schachbrett verwendet werden, wobei die großen Schachfiguren ihren Platz im Gartenhaus haben.

Die Naturkulisse ringsum sorgt für eine entspannende Atmosphäre, die Bewohner und Gäste gleichermaßen genießen können.

Direkt vor dem Haus stehen vier private Stellplätze zur Verfügung. Weitere sechs bis acht Parkplätze – je nach Parkweise – befinden sich auf dem gegenüberliegenden Grundstück. Für diese besteht ein dauerhaft gesichertes Wegerecht in Form einer im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit, sodass die Nutzung rechtlich abgesichert ist.



ÜBERSICHT GÄSTEHAUS

EG (ca. 121,58 m²)

Speiseraum, Aufenthaltsraum, Küche, Kühlraum, zwei Gästezimmer mit Bad, Damen- & Herren-WCs, Atrium

OG (ca. 165,18 m²)

8 Gästezimmer mit Badezimmer, 2 Flure

KG (ca. 49,02 m² Nutzfläche)

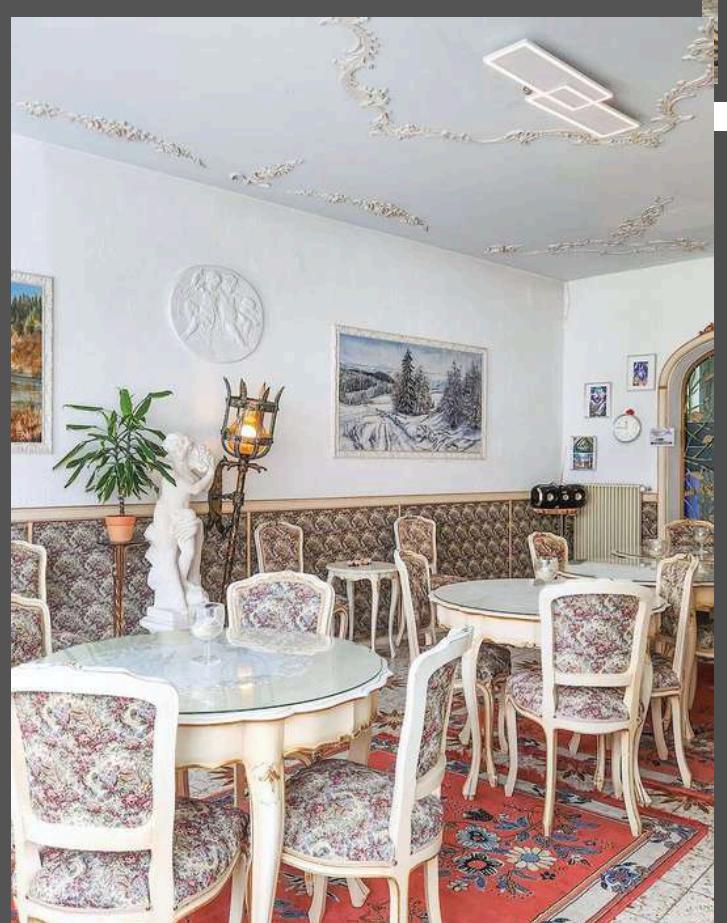
Sauna, Dusche, Umkleide, Ruheraum, Flur

Außen (Gemeinschaftsbereich):

Garten mit Grillhütte, Außendusche, Terrasse mit Schachfeld, Gartenhaus, Kaltwintergarten



Speiseraum | EG



Flur & Aufenthaltsraum | EG



Mehrbettzimmer mit Duschbad | EG





Gästezimmer 2 | EG



Kaltwintergarten | EG



Flur & Aufenthaltsraum | OG

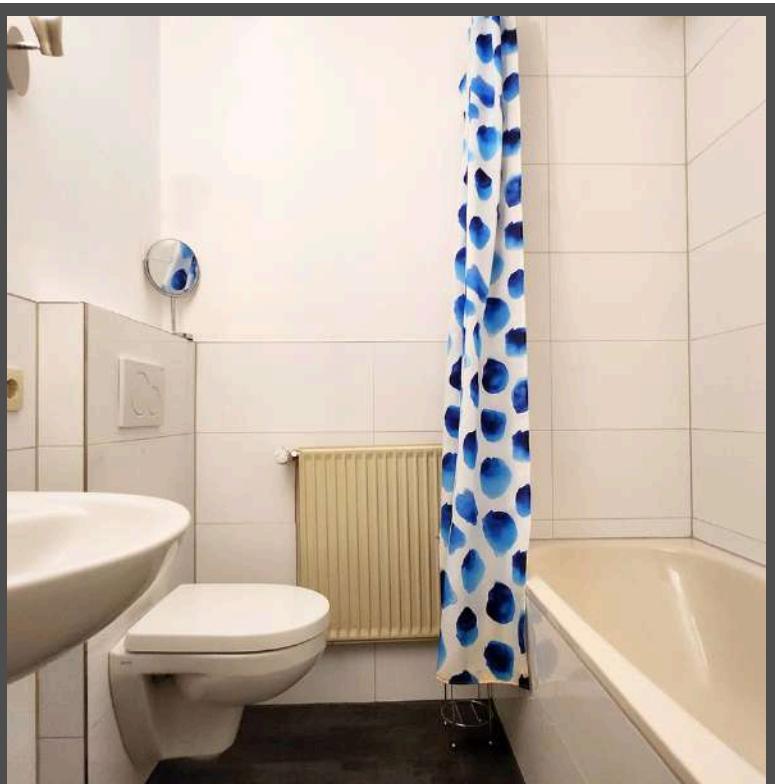


Gästezimmer mit Duschbad | OG





Helles Gästezimmer mit
Zugang zur Terrasse | OG





Terrasse | OG





Gästezimmer mit Duschbad

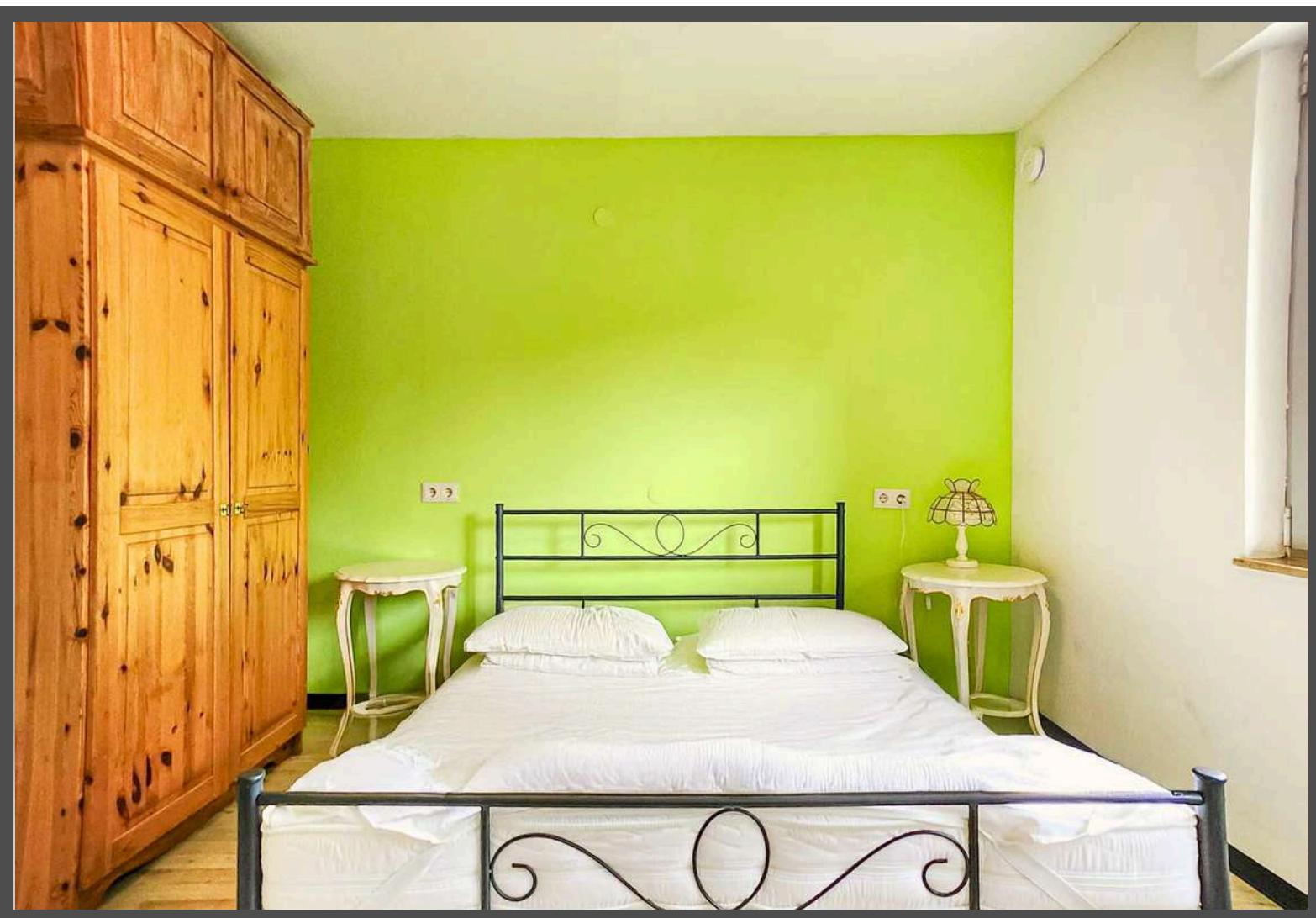


Gästezimmer mit Duschbad | OG

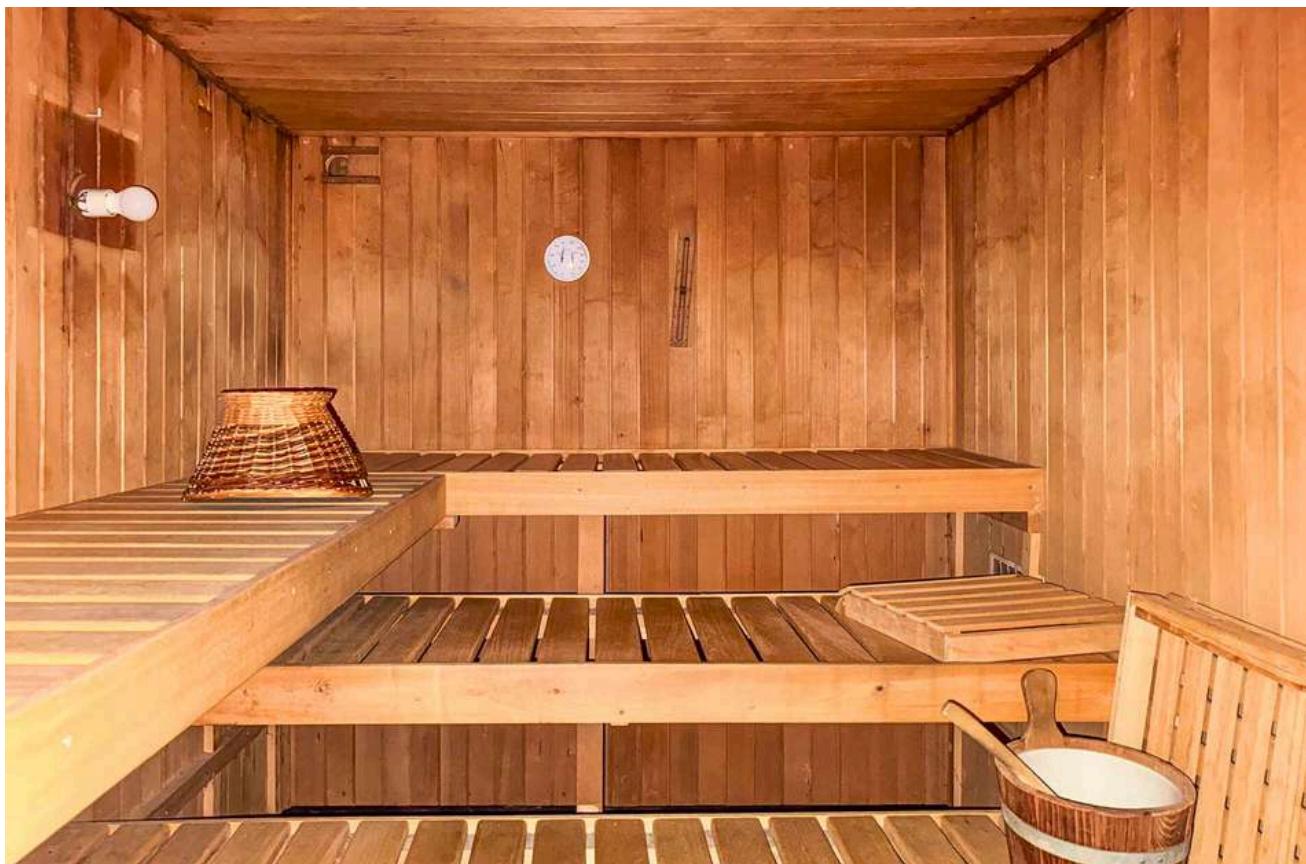




Gästezimmer mit Duschbad



Gästezimmer mit Duschbad



Sauna



AUFTHEILUNG WOHNHAUS

Erdgeschoss

Der einladende Eingangsbereich führt Sie rechts in einen vielseitig nutzbaren Raum, der als Gästezimmer oder Büro verwendet werden kann. Weiter hinten befindet sich eine große und helle Küche mit Terrassenzugang.

Geraeaus finden Sie den großzügigen Wohnraum mit Essbereich, der Zugang zur Loggia und Garten bietet.

Zwei kleine Abstellräume sorgen für Ordnung und Stauraum.

Das Badezimmer auf dieser Etage ist modern ausgestattet, behindertengerecht gestaltet und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche.

1. Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet eine kompakte, aber durchdachte Wohnsituation mit insgesamt drei Zimmern. Ein zentrales Einzelzimmer führt in ein angrenzendes zweites Zimmer, das nur über das erste erreichbar ist – ideal als Schlaf- oder Arbeitsbereich in einer verbundenen Nutzungseinheit.

Ergänzt wird die Etage durch einen separierten Bereich mit eigenem Duschbad, WC und Waschbecken. Ein vorgelagerter Vorraum wird derzeit als kleine Küchenzeile genutzt, da auf dieser Etage keine weitere Küche vorhanden ist.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Zimmer mit wunderschöner Aussicht, das sich hervorragend als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Hier kann man die Seele baumeln lassen!

Ein kleiner Vorraum sowie drei großzügige Speicherräume bieten viel Platz für Lagerung oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Kellergeschoss

Direkt über den Flur oder die Garage erreichbar, bietet das Kellergeschoss funktionale Räume: ein Wäscheraum, die Heizung, zwei Öltanks sowie ein weiterer Flur. Praktisch für Alltag und Lagerung.

Die Garage bestitzt ein elektrisches Tor und bietet Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander.

| ÜBERSICHT WOHNHAUS

EG (ca. 110 m²)

Gästezimmer / Büro, Küche, großes Wohnzimmer Wohnzimmer mit Gaskamin, Loggia und offenem Esszimmer, Bad, 2 kleine Abstellräume, Flur

OG (ca. 73,62 m²)

2 Zimmer, Bad, Küche mit Wanne/WC, Flur

DG (ca. 36,61 m²) + 17,87 m² Nutzfläche

Zimmer, Vorräum, Speicher

KG + Garage (ca. 45,09 m² Nutzfläche)

Wäscheraum, Heizung, Öltank, Flur, Zugang zur Garage



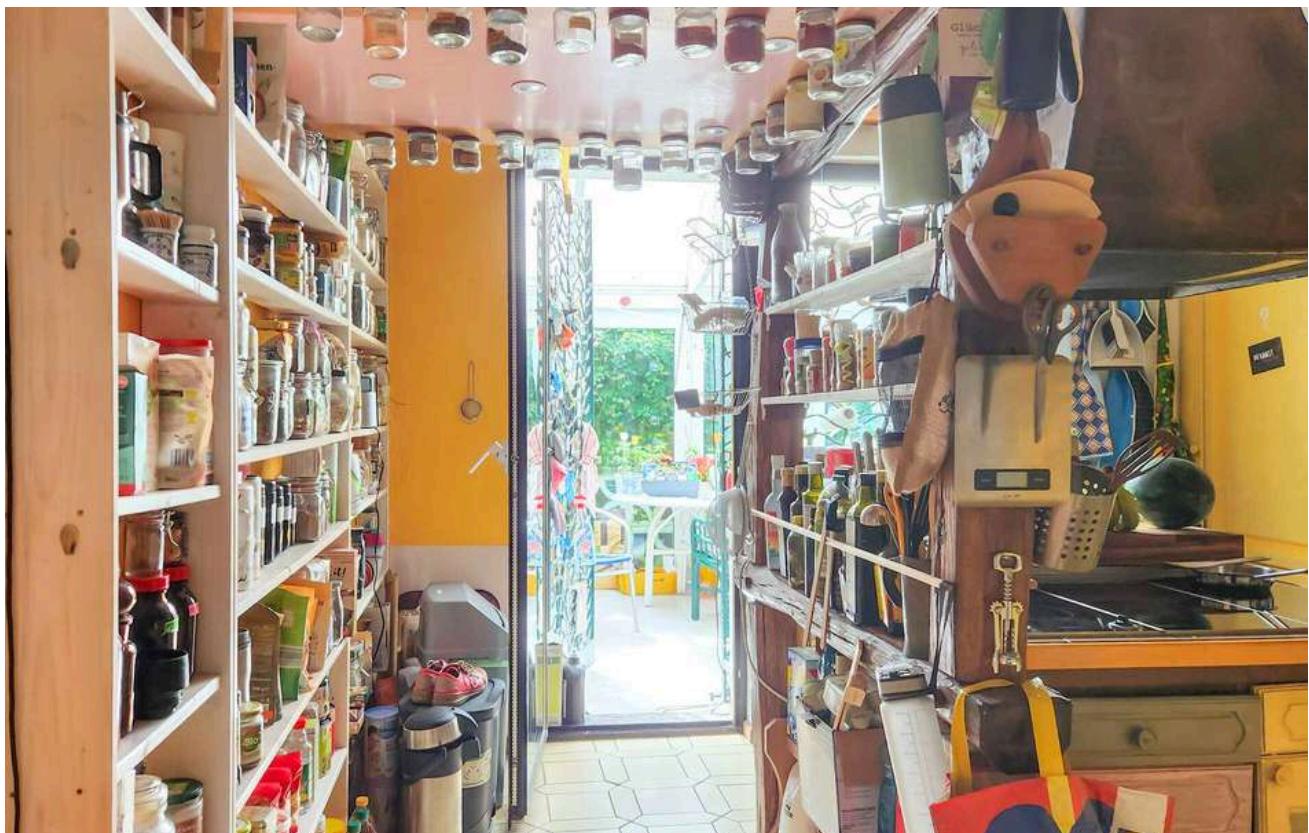


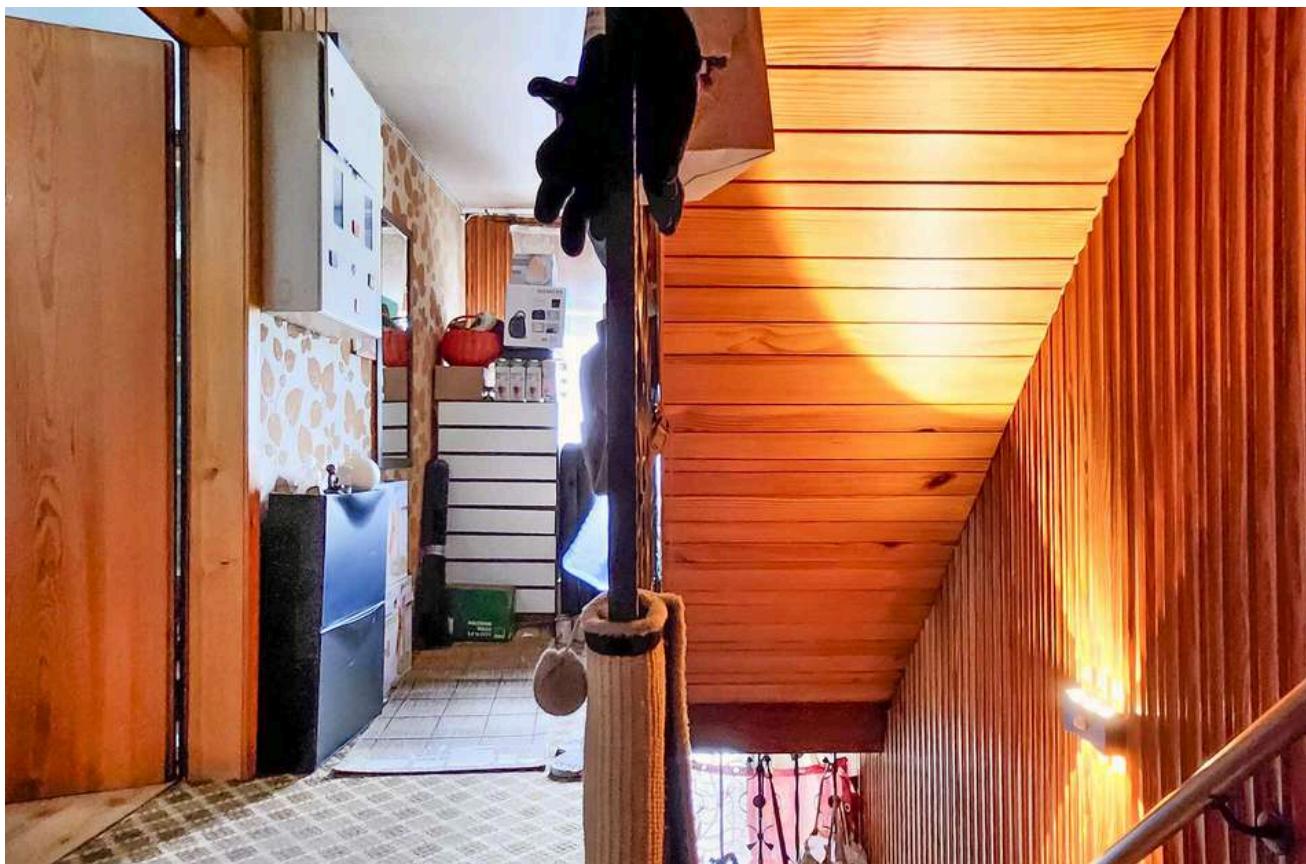
Wohnzimmer mit Loggia | EG



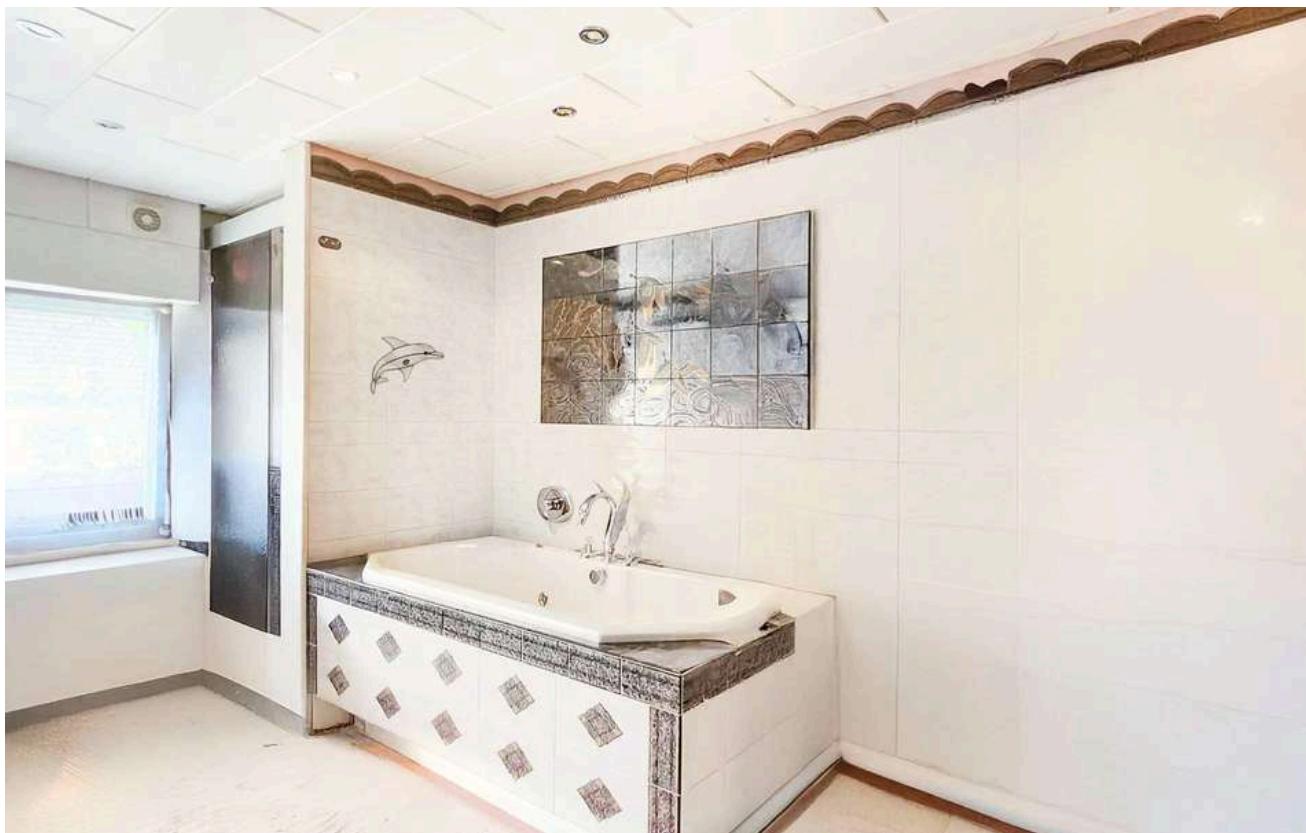


Küche | EG





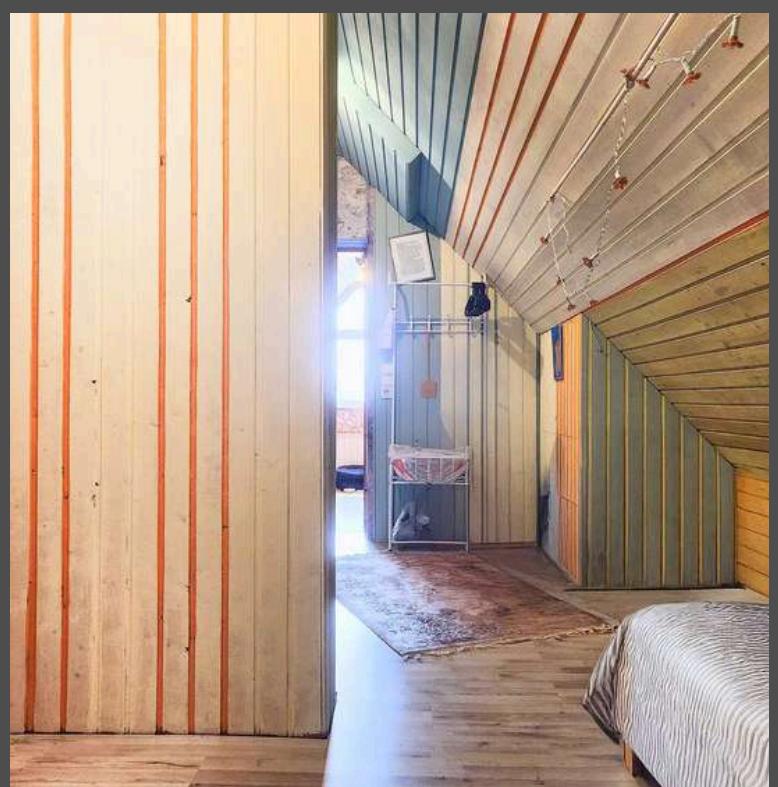
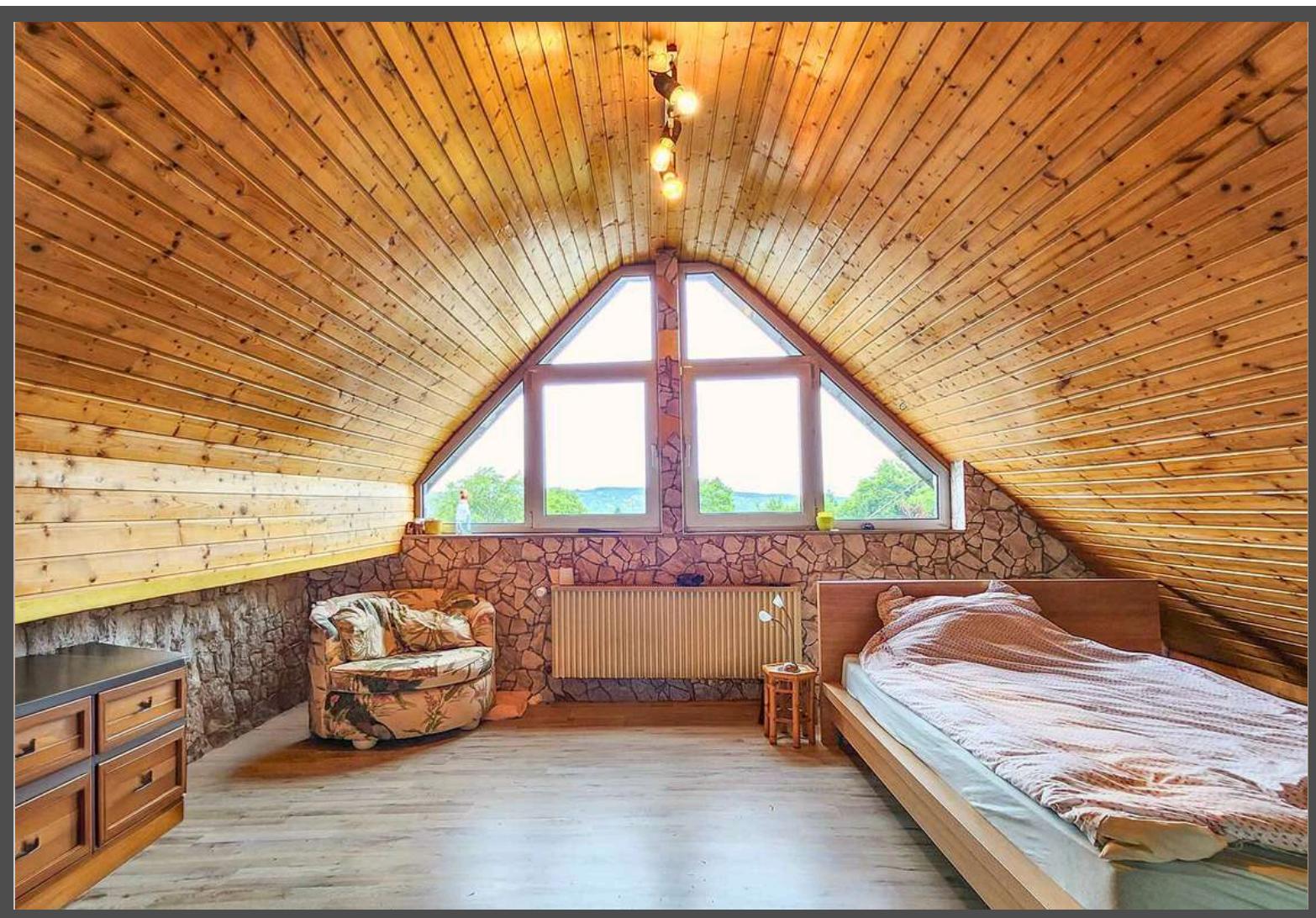
Flur und Badezimmer | OG



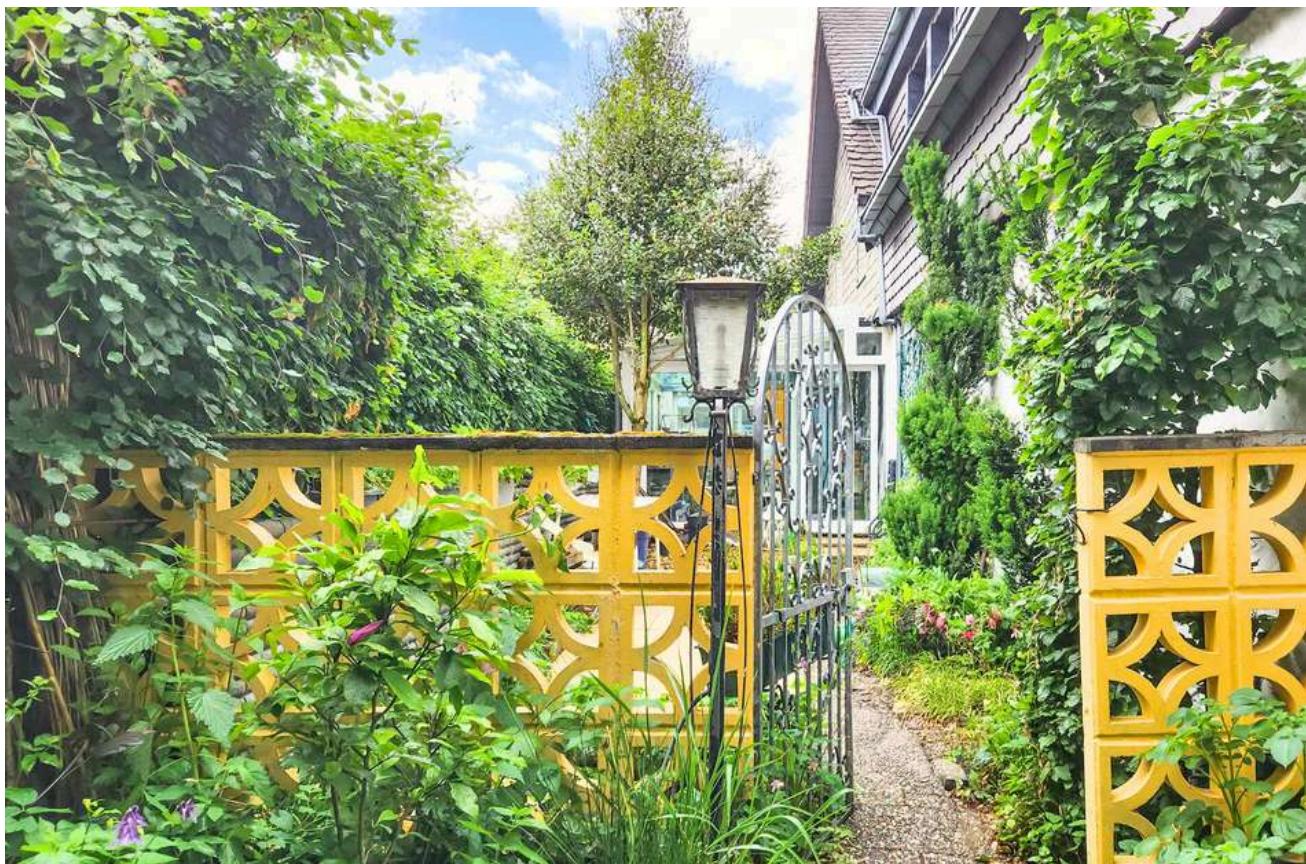


Zimmer | OG



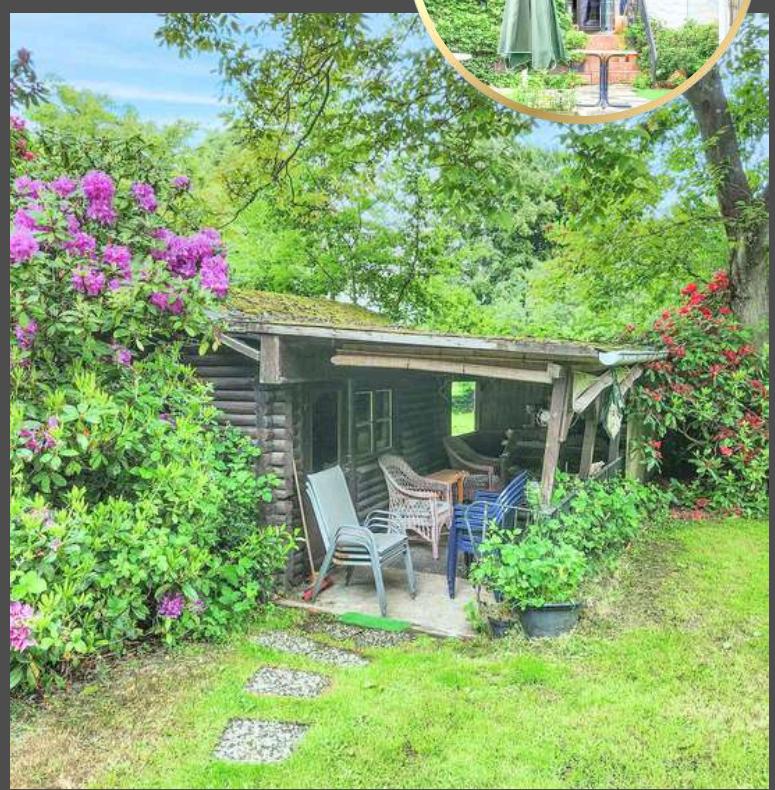
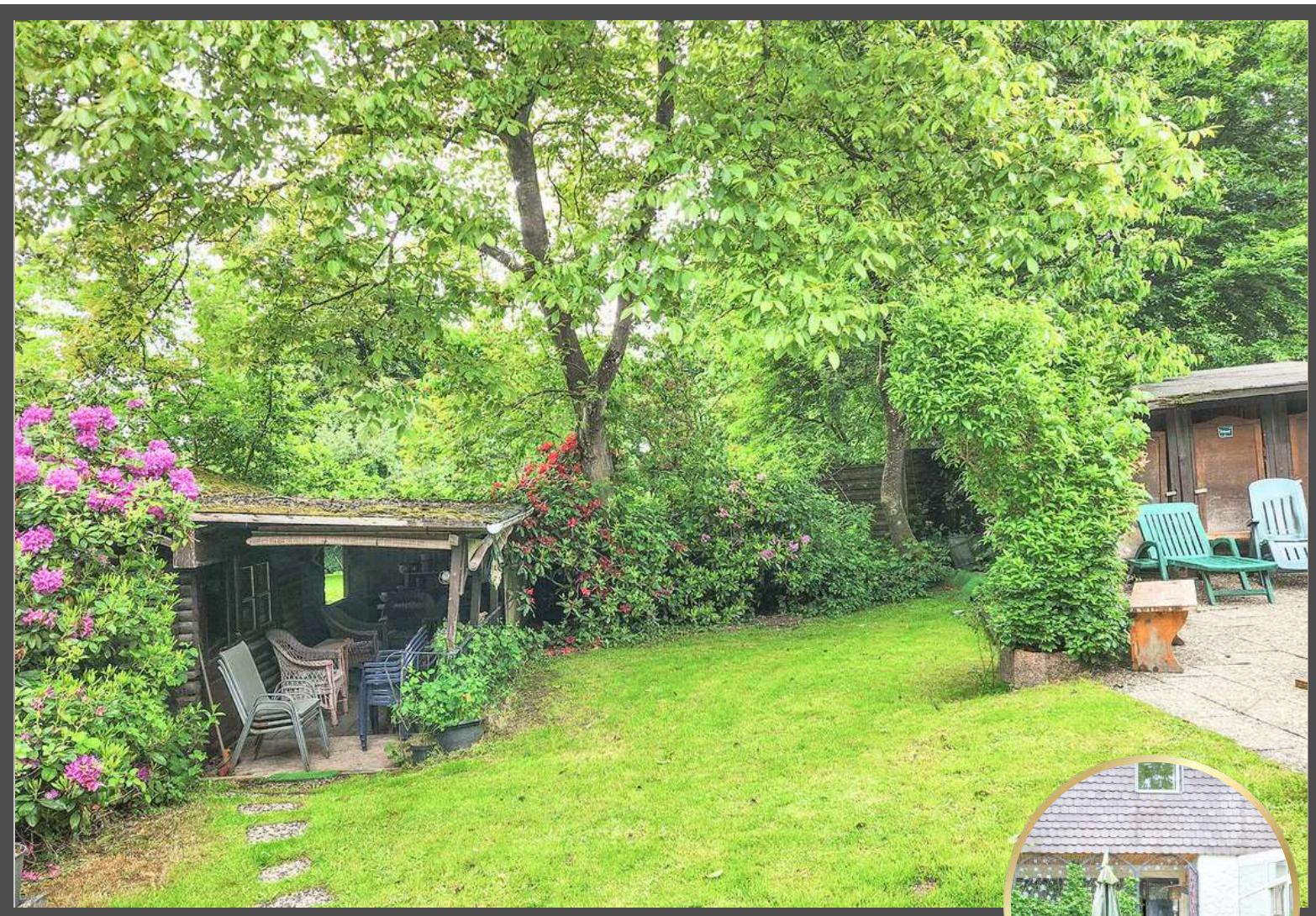


Vorraum + Schlafzimmer | DG

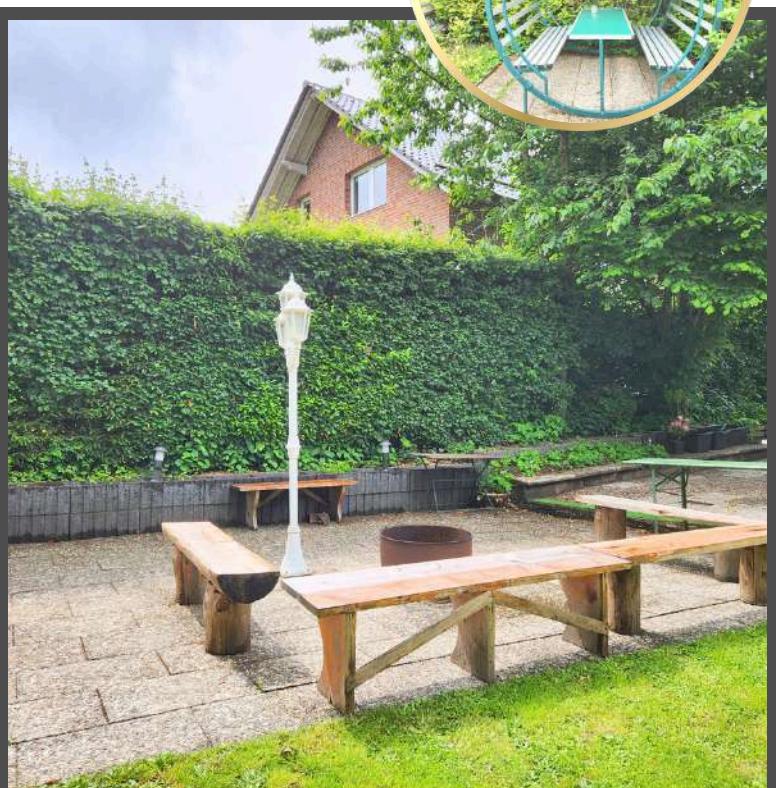
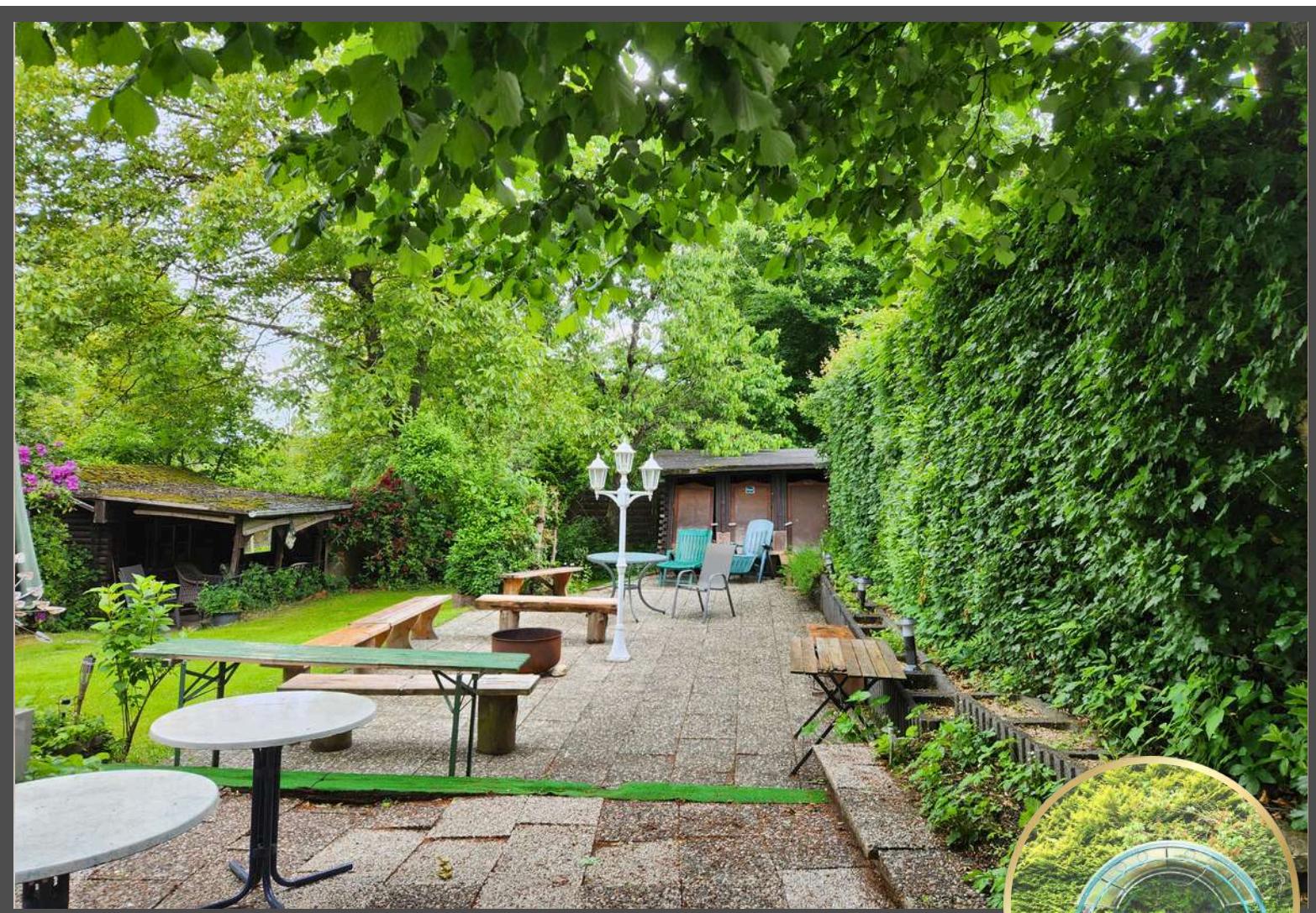


Terrasse | Wohnhaus





Garten

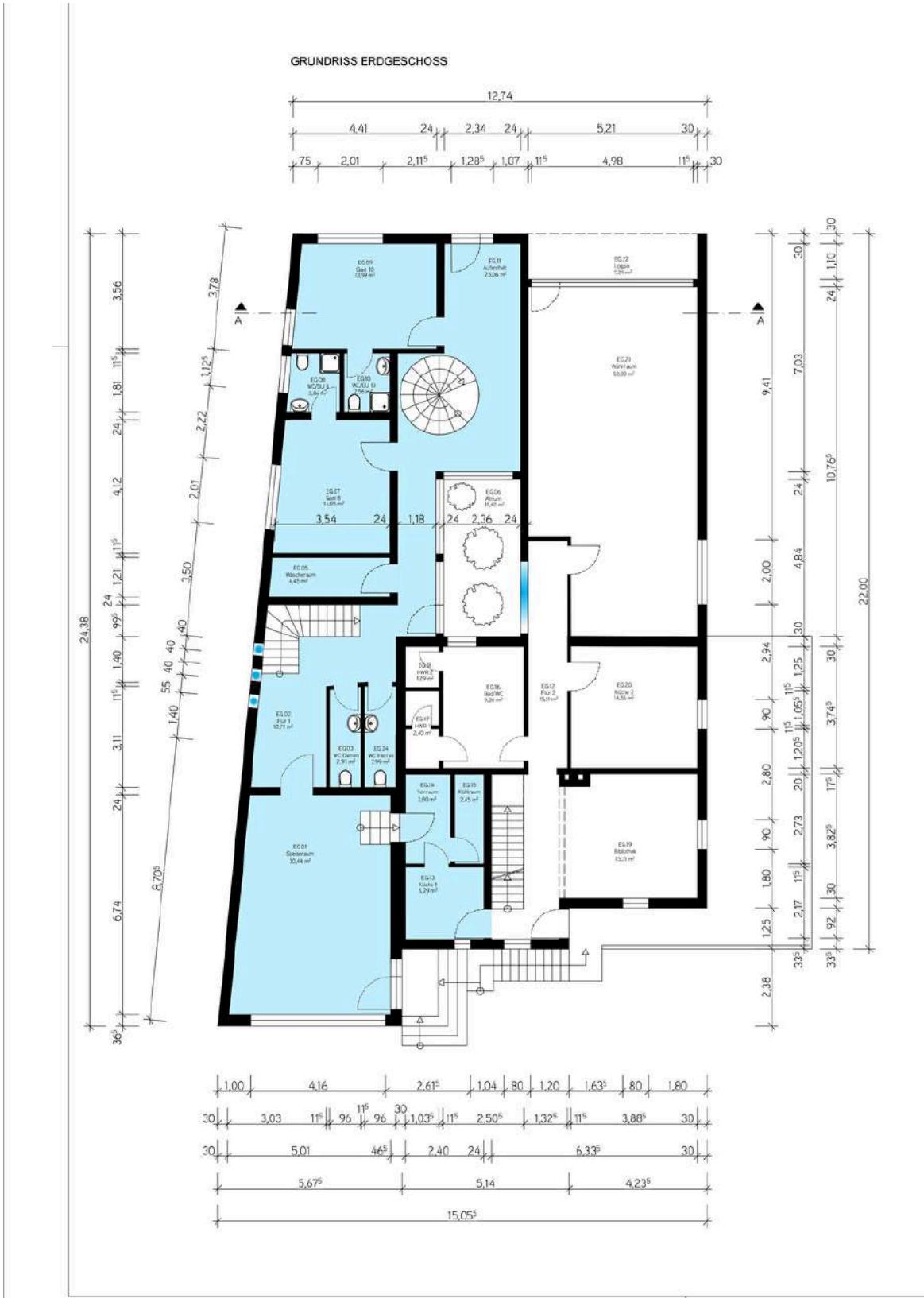


Garten

Grundriss | EG

Legende

-  Grundriss Gästehaus
-  Grundriss Haus



Grundriss | OG

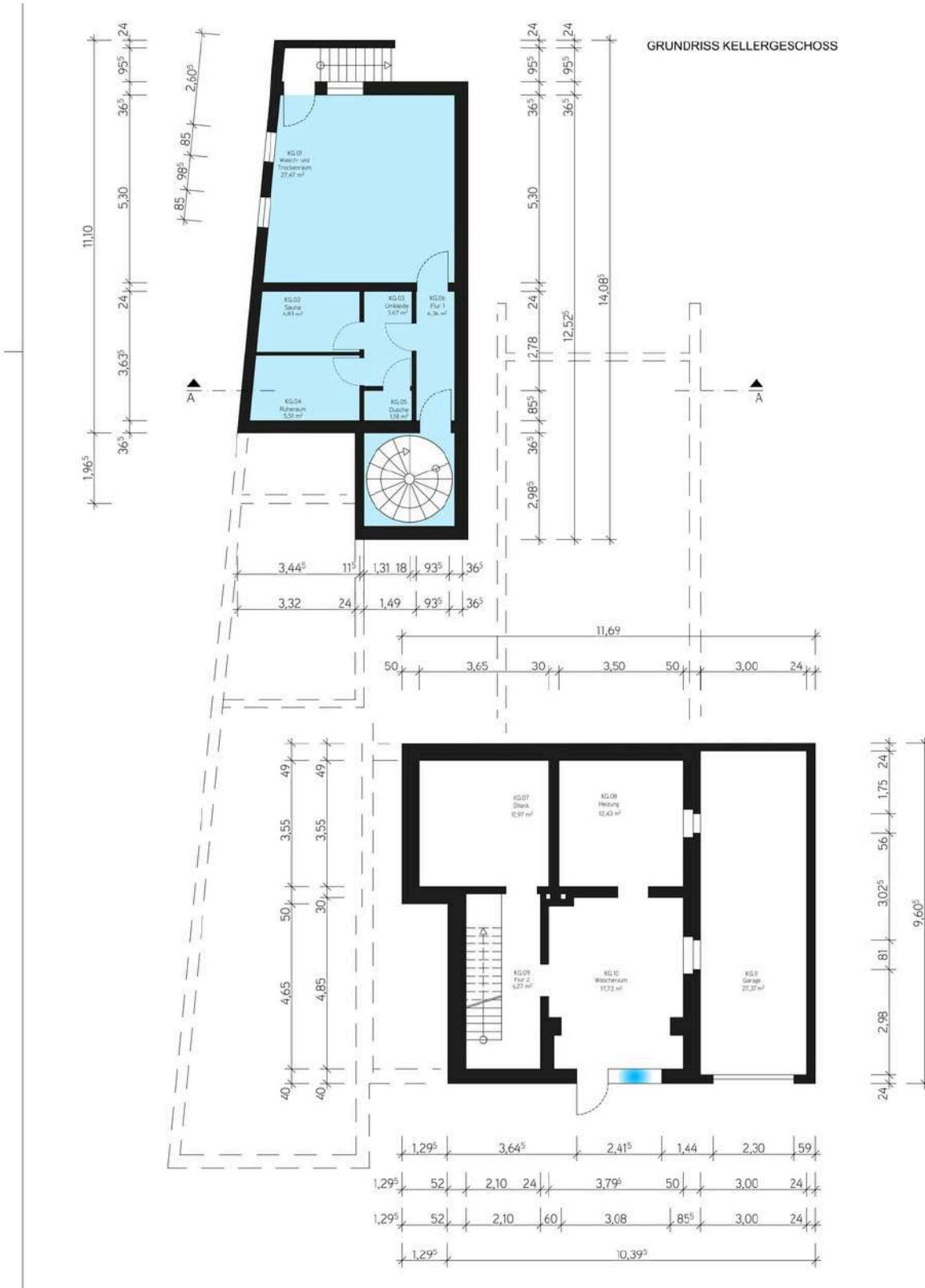
Legende



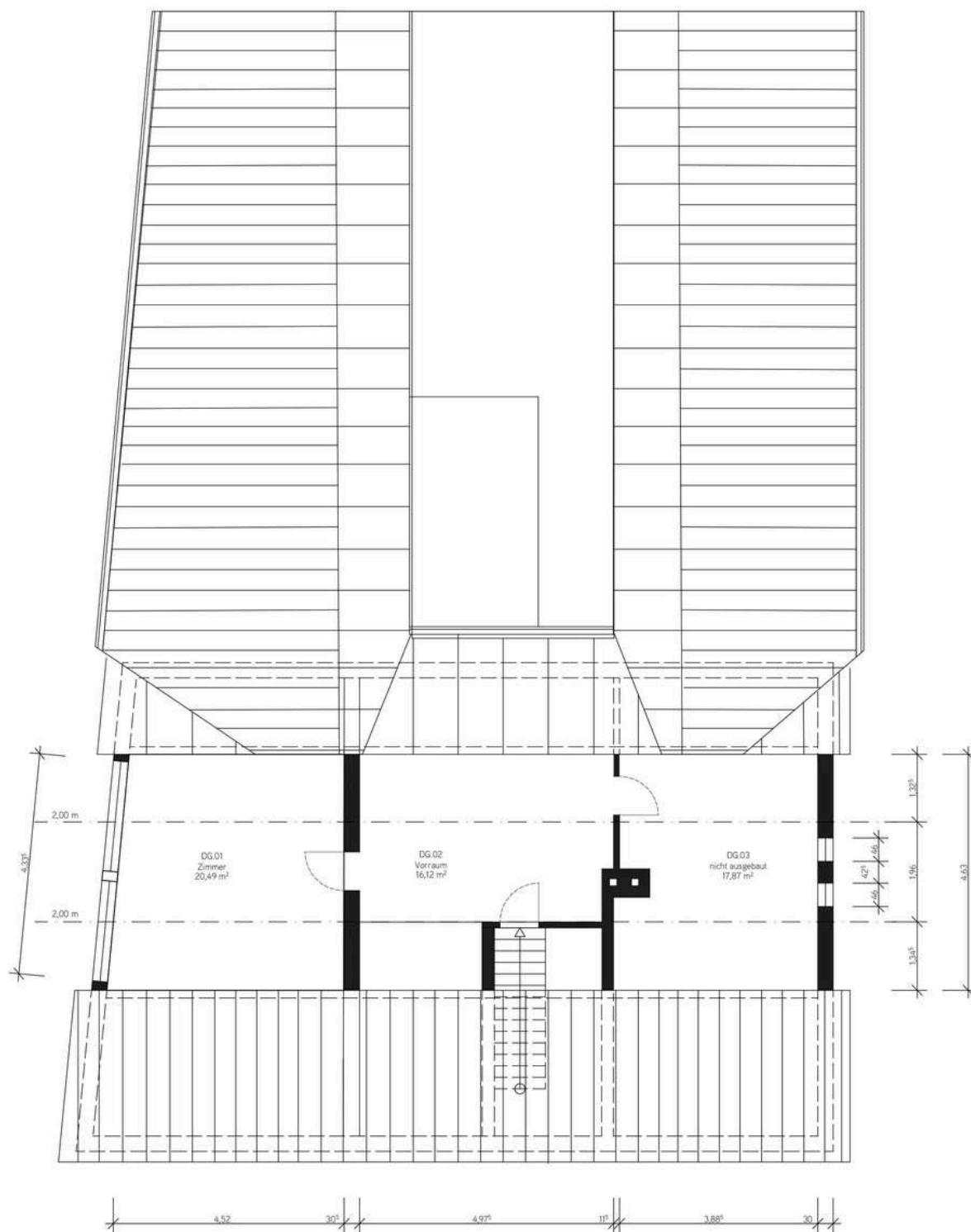
Legende

- Grundriss Gästehaus
- Grundriss Haus

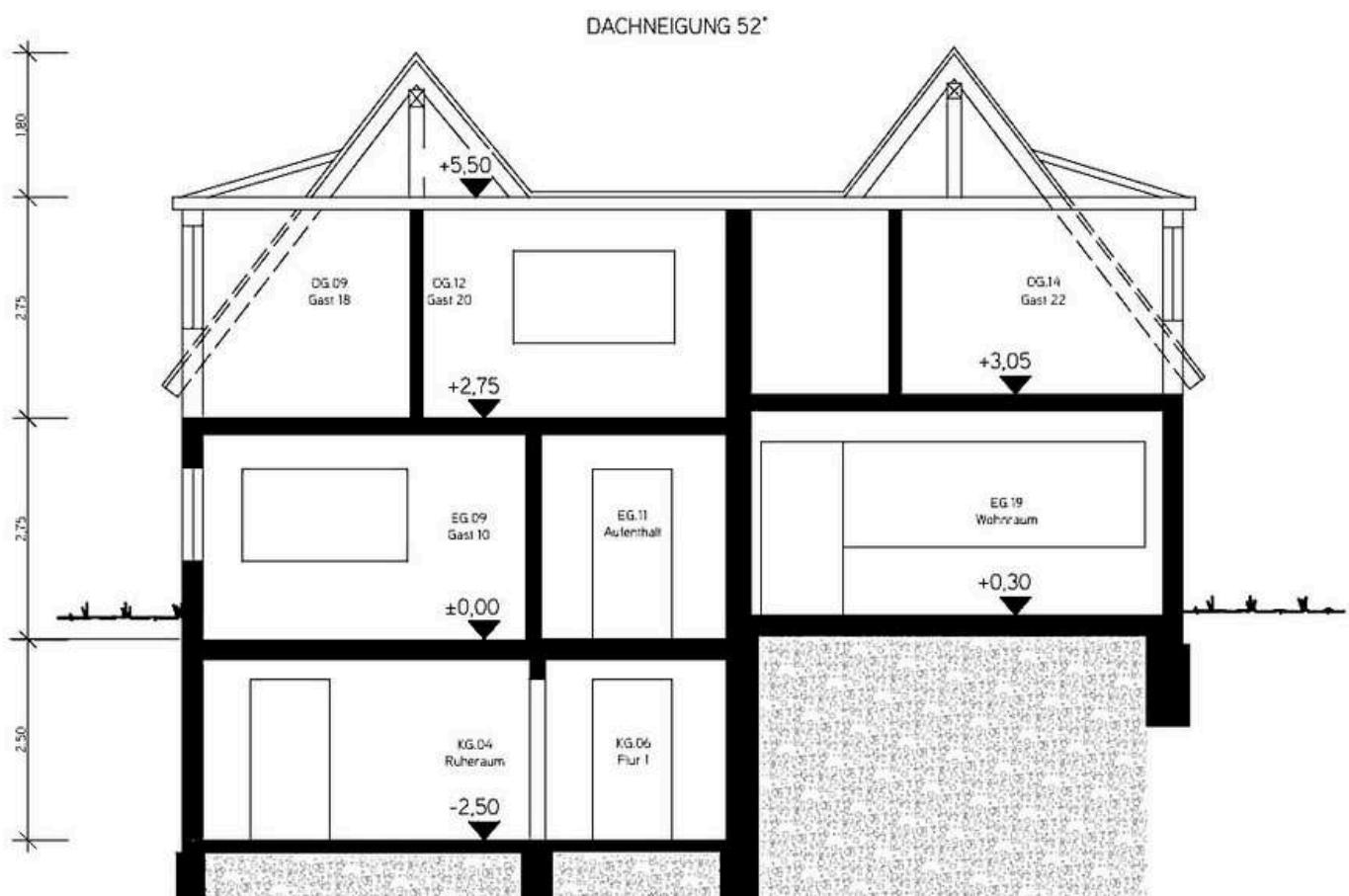
Grundriss | KG



Grundriss | DG



Schnitt



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 05.02.2033

Registriernummer: NW-2023-004405935

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus ehemals Hotel		
Adresse	Heidgen 34 52156 Monschau		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1967 Sanierung und Umbau 1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004 Niedertemperaturheizung mit Brauchwassererwärmung		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _n)	641,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung:	Brauchwassererwärmung
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsschein). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Rolf Cremer
Gebäudeenergieberater
Breitestr. 13a
52156 Monschau

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.02.2023

- ¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
- ² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
- ³ Mehrfachangaben möglich
- ⁴ bei Wärmenetztauswahl der Übergabestation
- ⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

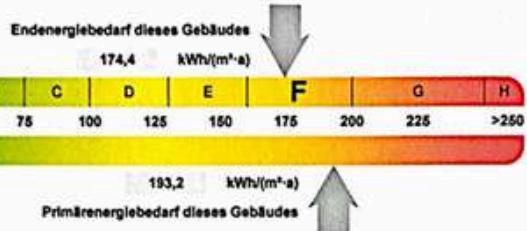
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004405935

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 64,6 kg CO₂-Äquivalent /m²·a



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 193,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 90,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²

Ist-Wert 0,92 W/(m² K) Anforderungswert 0,70 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

174,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:		Anteil der Pflichtfüllung:
	%	%	
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichtfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

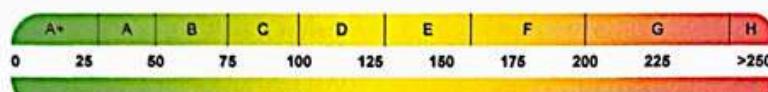
Registriernummer: NW-2023-004405935

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent /m²·a)



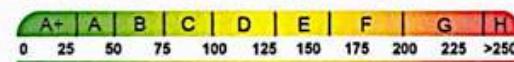
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

für Wohngebäude

20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004405935

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:
Rolf Cremer, Gebäudeenergieberater
Breitestr. 13a, 52156 Monschau

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Economic Monitor

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

für Wohngebäude
20. Juli 2022

5

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäude Teil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude Teil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und Innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichtfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen die typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als Äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedecke sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in einer Anliegerstraße in ruhiger und naturnaher Lage im Monschauer Stadtteil Höfen, einer charmanten Ortschaft am Rande des Nationalparks Eifel. Nur zwei Häuser unterhalb des Anwesens beginnt bereits das Stadtgebiet von Monschau – und damit auch der „Jahrhundertweg“, ein beliebter Rundwanderweg, der einmal um die Stadt führt und bei Natur- und Wanderfreunden äußerst geschätzt ist.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die Wert auf Ruhe und Erholung legen. Die Infrastruktur in Höfen ist hervorragend für den Alltag geeignet: Eine Grundschule sowie eine offene Ganztagschule (OGS) befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt und sind sicher und bequem erreichbar.

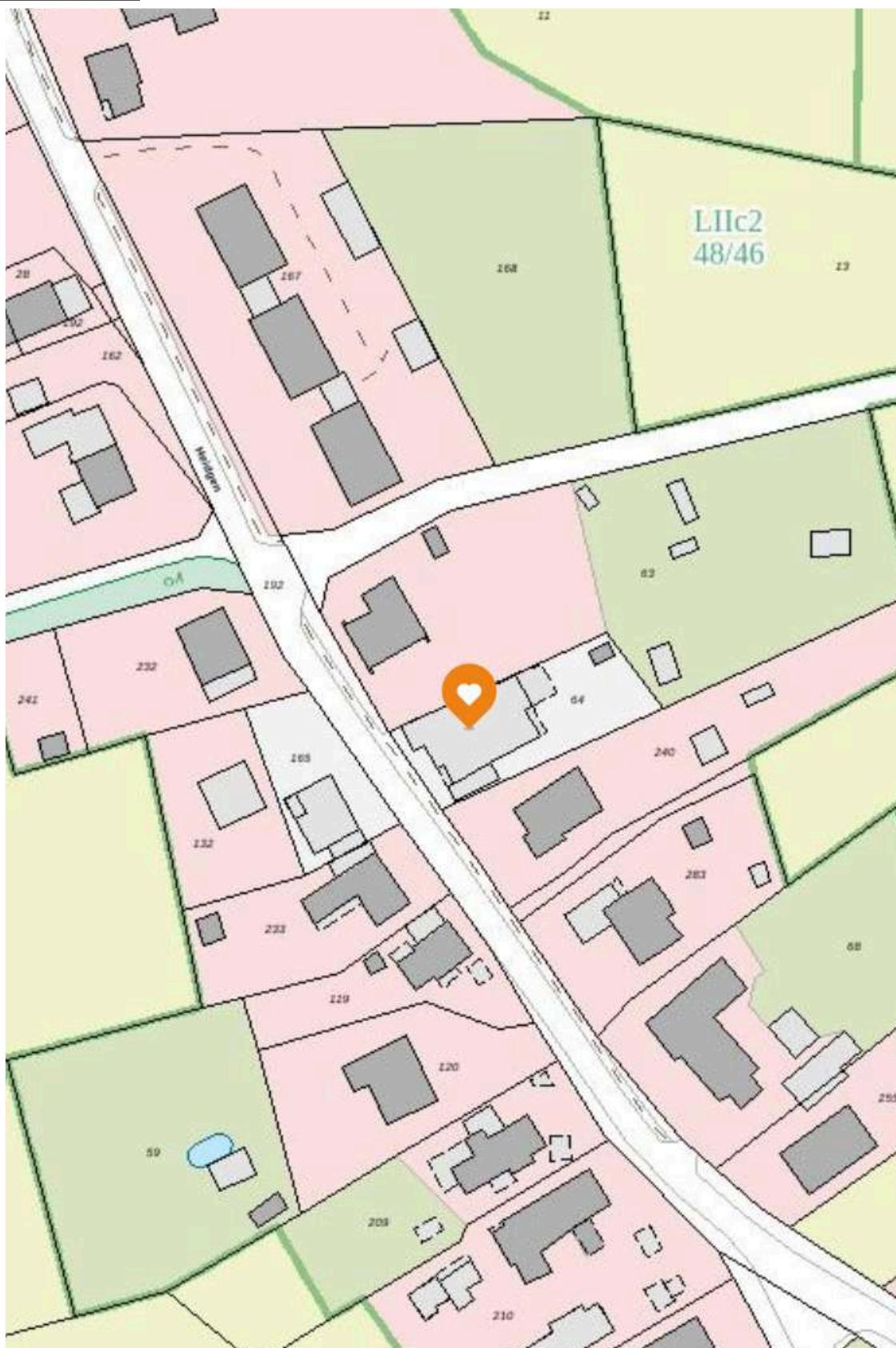
Weiterführende Schulen wie das St.-Michael-Gymnasium in Monschau oder die Sekundarschule Nordeifel in Simmerath liegen jeweils nur etwa 4 bis 5 Kilometer entfernt und sind mit dem Auto oder dem Schulbus in rund 7 bis 10 Minuten erreichbar. Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Direkt in der Nachbarschaft – nur etwa 100 Meter entfernt – befindet sich der Hofladen „Hugotshof“, der eine breite Auswahl an regionalen Produkten wie frischem Fleisch, Eiern, Gemüse und Honig anbietet.

Für größere Einkäufe stehen zahlreiche Supermärkte, Discounter und Drogerimärkte im nur drei Kilometer entfernten Imgenbroich zur Verfügung. Hier finden sich unter anderem Filialen von Aldi, Lidl, DM und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

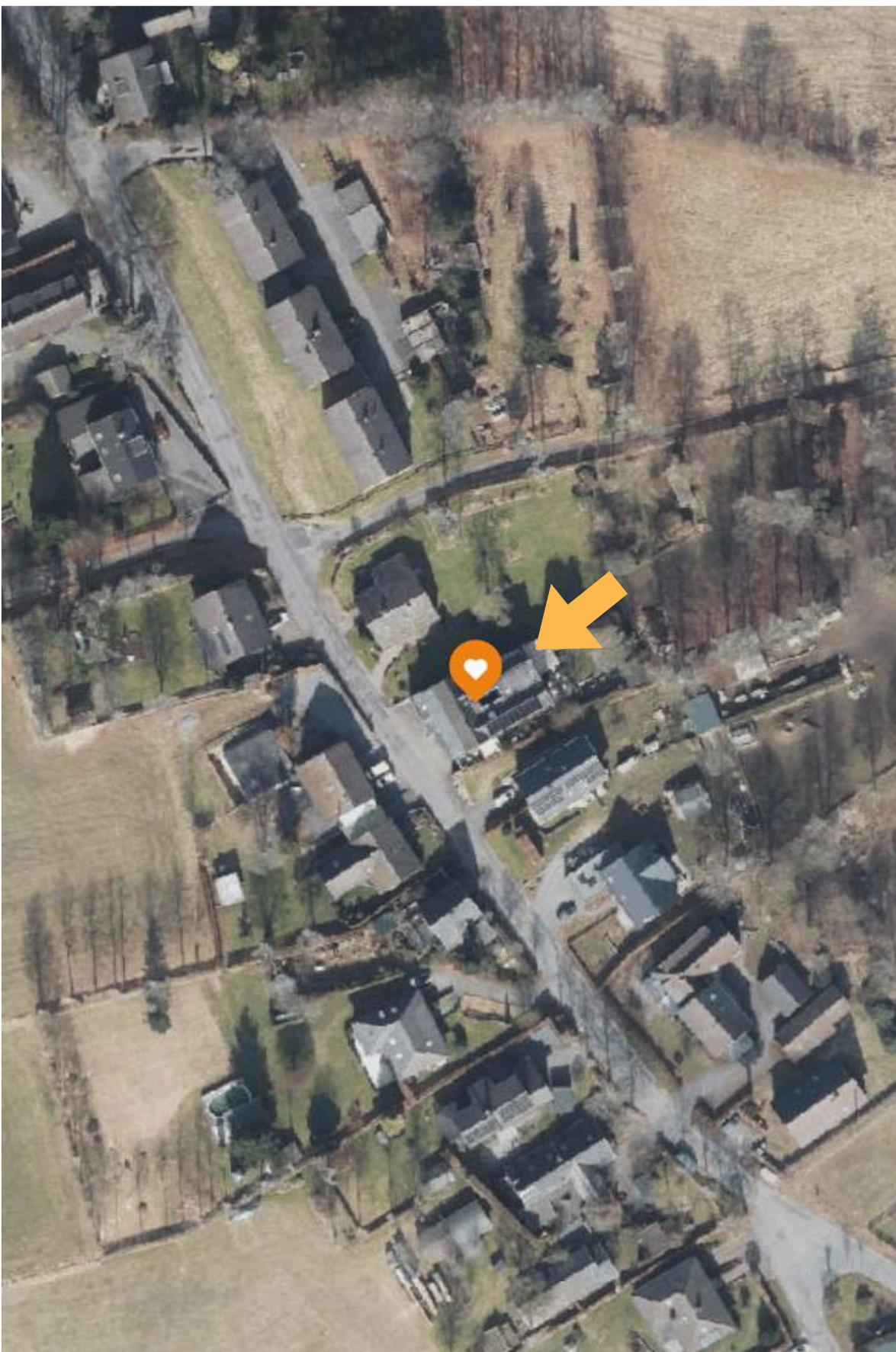
Durch die Nähe zur belgischen Grenze, zum Nationalpark Eifel und zur historischen Altstadt von Monschau bietet die Lage zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren bis hin zu kulturellen Ausflügen.

Eine Bus-Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab und macht Heidgen 34 zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Lageplan



Luftansicht



Impressum | Allgemeine Geschäftsbedingungen

Koch Immobilien GmbH
Löffelstr. 13 | 52499 Baesweiler
Tel. 02401 607161 | Mobil. 0178 6071620
E-Mail: info@immokoch.com
www.immokoch.com

Amtsgericht: Aachen | HRB-Nummer: 23459|
Geschäftsführer: Alexander Koch | Pervin Koch
Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO erteilt durch die Stadt Aachen,
Ordnungsamt
Aufsichtsbehörde: Städteregion Aachen, Zollernstraße 20 52070 Aachen

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein.

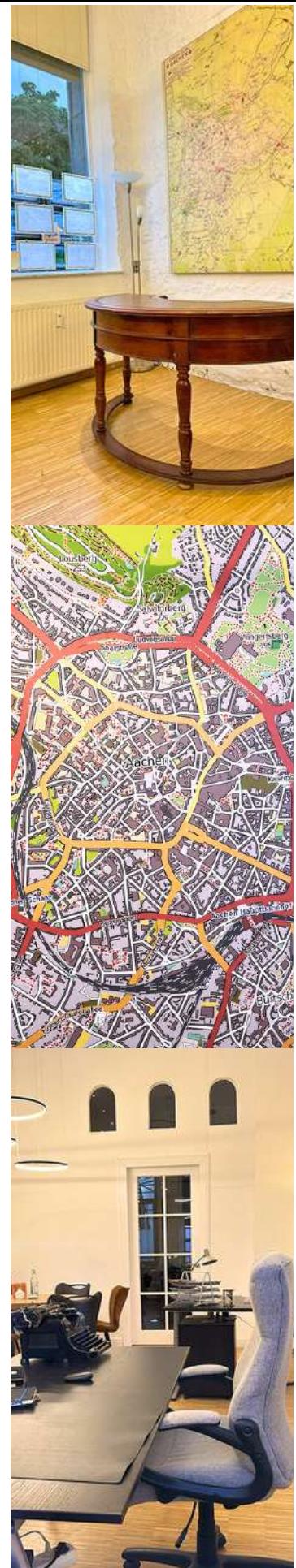
Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.



Impressum | Allgemeine Geschäftsbedingungen

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.

6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.



7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.



8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Bei Kaufobjekten in NRW 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.



9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Koch Immobilien GmbH© Alexander Koch fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: www.mapz.com

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Koch Immobilien GmbH
Löffelstr. 13
52499 Baesweiler
E-Mail-Adresse: info@immokoch.com



Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.



Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.
Ende der Widerrufsbelehrung

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....
(Unterschrift aller Vertragspartner)





SIE MÖCHTEN DEN MARKTWERT
IHRER IMMOBILIE WISSEN?



Jetzt hier kostenlos und unverbindlich
eine Wertermittlung erhalten.

“
JEDE IMMOBILIE IST EINZIGARTIG!
FÜR UNS STEHEN VERKÄUFER UND
KÄUFER IM MITTELPUNKT.
MEIN TEAM UND ICH STEHEN IHNEN ALS
BERATER BEIM KAUF BZW. VERKAUF
VERMITTELND UND PROFESSIONELL ZUR
SEITE. DURCH LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG
IM UMGANG MIT INVESTMENT UND
VERKAUFS-IMMOBILIEN HANDELN WIR
ALS WÄREN ES UNSERE EIGENEN
IMMOBILIEN.”



KOCH IMMOBILIEN GMBH
ALEXANDER KOCH

LÖFFELSTR. 13 | BAESWEILER
JAKOBSTR. 24 | AACHEN

MOBIL. 0178 - 6071620
INFO@IMMOKOCH.COM
WWW.IMMOKOCH.COM

