## Erftstadt-Friesheim! Reihenhaus mit Sonnengarten, Balkon und eigener Garage! (SN 4934)




Ihr Ansprechpartner
**Niclas Schütten**

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis** | 315.000,- € | **Miete*** | |
| **Baujahr** | 1969 | **Nebenkosten** | |
| **Wohnfläche** | 129 m² | **Zimmer** | 5 |
| **Nutzfläche** | 55 m² | **Grundstück** | 266 m² |
| **Garage/Stellplatz** | 1/1 | **Provision** | 3.57 % |

AUFTEILUNG
EG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse
OG: Flur, Elternschlafzimmer, zwei Kinder-/Gästezimmer, Homeoffice, Bad, Balkon
KG: Flur, Heizungsraum, Werkstatt, Hobbyraum, Vorratsraum, Waschküche

BESCHREIBUNG
In einer angenehm ruhigen und verkehrsberuhigten Stichstraße im beliebten Erftstadt-Friesheim präsentiert sich dieses gepflegte und großzügige Reihenhaus als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das massiv errichtete Haus aus dem Baujahr 1969 überzeugt durch seine helle, zeitlose Klinkerfassade, ein erneuertes Flachdach sowie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht, Komfort und Nutzfläche.

Das gepflegte Erscheinungsbild setzt sich im Inneren konsequent fort und wird durch bereits erfolgte Modernisierungen sinnvoll ergänzt.

Auf einer Wohnfläche von rund 129 m² verteilen sich insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Haus steht auf einem 266 m² großen Grundstück mit liebevoll angelegtem Sonnengarten.
Die neu gepflasterte Einfahrt und der modern gestaltete Vorgarten unterstreichen den einladenden Gesamteindruck bereits beim Ankommen.

Einen ersten gepflegten und freundlichen Eindruck erhalten Sie dank der erneuerten, weißen Hauseingangstür mit geschmackvollen Glaseinsätzen, welche sich zu der großzügigen Diele eröffnet, die mit einem praktischen Windfang ideal Platz für eine Garderobenlösung bietet.

Von hier aus öffnet sich der Zugang zum weitläufigen Wohn- und Essbereich, der mit hochwertigem Echtholz-Mosaikparkett ausgestattet ist und durch große Fensterflächen eine helle, freundliche Atmosphäre schafft.

Ein großzügiger Durchbruch verbindet Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander und bietet viel Raum für individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und weiter in den Garten.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche mit viel Arbeits- und Stauraum. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch im Haus verbleiben.

Auch von hier aus ist die Terrasse direkt zugänglich, was kurze Wege und ein entspanntes Leben im Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Die großzügige Terrasse ist hell gefliest und bietet ausreichend Platz für eine Outdoor-Lounge, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden in der Sonne.

Der anschließende Garten ist überwiegend als pflegeleichte Rasenfläche angelegt, wird durch dezente Blumenbeete aufgelockert und verfügt über einen charmanten Gartenteich, der dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre verleiht.

Dank eines neuen Gartenzauns zeigt sich der Bereich rundherum eingefriedet und geschützt.

Zurück im Haus ergänzen ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC das Raumangebot des Erdgeschosses ideal. Das Gäste-WC präsentiert sich deckenhoch gefliest und funktional, entspricht jedoch nur noch bedingt dem heutigen Zeitgeist.

Über eine Treppe mit massiven Hartholzstufen gelangen Sie ins Obergeschoss.
Hier erwarten Sie ein großes Elternschlafzimmer, zwei angenehm quadratisch geschnittene Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder begehbare Ankleide nutzen lässt.

Teilweise ist diese Etage mit Echtholzparkett, teilweise mit Teppichboden ausgestattet (unter dem Teppichboden ist das Parkett jedoch ebenfalls vorhanden).

Ein besonderes Highlight ist der erneuerte und hell geflieste Sonnenbalkon, der zusätzlichen Rückzugsraum im Freien bietet.

Das nicht mehr zeitgemäße, aber gepflegte Vollbad verfügt über eine Lichtkuppel zur richtigen Belichtung und Belüftung, ist deckenhoch mit hellen Fliesen gestaltet und mit Badewanne, umglaster Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet.

Zudem ist die Immobilie voll unterkellert und bietet hier außergewöhnlich viel Nutz- und Staufläche.
Besonders hervorzuheben ist ein wohnartig ausgebauter Raum mit Tageslicht, welches durch mehrere Erkerfenster einfällt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, etwa als Hobbyraum, Büro oder Fitnessbereich.


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Darüber hinaus stehen eine Waschküche mit praktischem Kellerausgang in den Garten, eine Vorratskammer sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine eigene separate Garage, die sich im nahegelegenen Garagenhof befindet, sowie einen praktischen Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus.

FAZIT
Dieses Reihenhaus verbindet eine ruhige, familienfreundliche Lage mit großzügigem Platzangebot, solider Bausubstanz und einem gepflegten Gesamtzustand. Mit seiner guten Raumaufteilung, dem sonnigen Garten und dem voll nutzbaren Keller bietet es ideale Voraussetzungen für ein langfristiges und komfortables Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen von Erftstadt-Friesheim.

SONSTIGE ANGABEN
MODERNISIERUNGEN
1999: sämtliche Fenster und die Eingangstür wurden erneuert
2010: Flachdach komplett erneuert
2020: neue Gas-Zentralheizung
2024: Balkon erneuert und fachgerecht abgedichtet

FENSTER
weiße Kunststoff-ISO-Fenster (1999) mit Rollläden

Erftstadt selbst gehört zu den gesuchten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns.
Der wachsende Stadtteil Friesheim bietet zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. einen neuen Netto-Markt), einen Kindergarten sowie Sportstätten mit diversen Angeboten.

Grund- und weiterführende Schulen stehen im Nachbarort Erp bzw. Lechenich zur Verfügung. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 30 Minuten. Zwei Autobahn-Auffahrten in Erftstadt und Weilerswist (A61) sind etwa drei bis fünf Autominuten entfernt. Ein DB-Anschluss mit idealen Fahrzeiten für Berufspendler verbindet Erftstadt-Liblar mit Köln-HBF.

Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido´) des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

## Objektbilder















Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

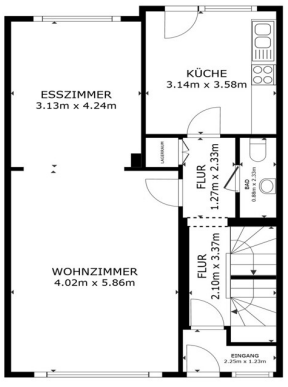






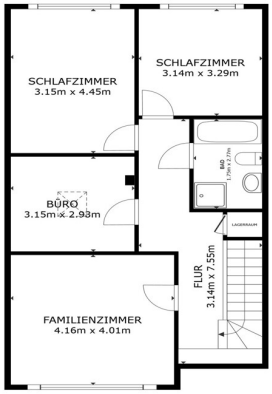


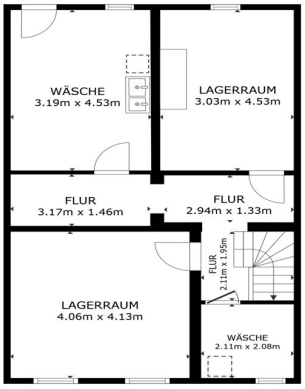







Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de






Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

## Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.