Erftstadt-Friesheim! Gepflegtes Einfamilienhaus! Selbst einziehen oder vermieten! (MB 4959)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	199.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1870	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	174 m²	**Zimmer**	6
Nutzfläche		**Grundstück**	1853 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Historischer Charme aus 1870 - liebevoll saniertes Fachwerkhaus mit Charakter! (MB 4959)

Erdgeschoss: Eingangsbereich/Diele, Gäste-WC mit Gastherme und Waschplatz, Küche und Wohn- /Esszimmer mit Terrasse
Obergeschoss: Flur, 3 Zimmer und Wannenbad
Dachgeschoss: Großes Studio mit Duschbad
Untergeschoss: Lagerfläche

BESCHREIBUNG
Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ursprünglich um ca. 1870 errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend saniert, präsentiert sich die denkmalgeschützte Immobilie heute in einem äußerst gepflegten Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 174 m², verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse und eine vielseitige Nutzung.
Die Immobilie ist aktuell für 900 ? im Monat vermietet.

Bereits von außen begeistert das Haus mit seiner außergewöhnlich schönen Fachwerkfassade, die den historischen Charakter eindrucksvoll widerspiegelt. Die weißen Sprossenfenster mit den markanten roten Schlagläden verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und unterstreichen den liebevoll erhaltenen Altbaucharme.
Im Inneren empfängt Sie im Erdgeschoss eine helle Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die

geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und gewährt direkten Zugang zur Terrasse hinter dem Haus - ein schöner Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort auf dieser Ebene. Ein besonderes Highlight stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar: Ein großzügiger, offen gestalteter Raum mit eigenem Badezimmer eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Elternbereich, Homeoffice oder für Gäste.

Sichtbare Dachbalken verleihen diesem Bereich eine besonders charmante und wohnliche Atmosphäre, während der giebelhohe Ausbau ein beeindruckendes Raumgefühl mit viel Luft und Licht schafft.
Das Haus ist zudem unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.
Im Außenbereich lädt eine sonnige Terrasse direkt hinter dem Haus zum Entspannen ein. Daran schließt sich ein gemeinschaftlich genutzter Hofbereich mit Garage an. Der großzügige Garten hinter dem Hof steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der rechtlichen Einordnung als Wohnungseigentum ist dieser Bereich mit dem benachbarten Haus geteilt.

Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert.
So wurden die Fenster bereits 1985 durch isolierverglaste Elemente ersetzt. Das Dach wurde im Jahr 1998 vollständig erneuert und zusätzlich gedämmt. Die zuverlässige Wärmeversorgung erfolgt durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2001.

FAZIT
Dieses charmante Fachwerkhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie - es ist ein Stück Geschichte, das mit viel Liebe zum Detail erhalten und gleichzeitig an die Ansprüche modernen Wohnens angepasst wurde.

Die Kombination aus denkmalgeschützter Bausubstanz, gepflegtem Zustand, attraktiver Raumaufteilung und der Möglichkeit die Immobilie auch als Eigennutzer zu nutzen ergeben ein attraktives Angebot.

SONSTIGE ANGABEN
Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.
Eine Besonderheit ist die Einordnung als Wohnungseigentum: Außenbereiche wie Hof und Garten werden gemeinschaftlich genutzt und gepflegt, was den Aufwand reduziert.
Gleichzeitig genießen Sie im Inneren die Privatsphäre und Großzügigkeit eines klassischen Einfamilienhauses - eine gelungene Kombination aus Unabhängigkeit und Entlastung.

Seit dem 01.10.2026 beträgt die Kaltmiete 900 Euro.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Friesheim der Stadt Erftstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft und viel Grün. Hier genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.
Die Anbindung an die umliegenden Städte ist ebenfalls sehr gut: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen erreichen Sie sowohl Köln als auch Bonn in kurzer Zeit, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht.
Darüber hinaus bietet die Region vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Weite Felder, Spazier- und Radwege

sowie die Nähe zur Natur schaffen ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

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

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.