# Erftstadt-Herrig! Freistehendes EFH mit großem Areal, Sauna und zwei Garagen in Ruhiglage! (SN 4949)




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** | 275.000,- € | **Miete*** | |
| **Baujahr** | 1964 | **Nebenkosten** | |
| **Wohnfläche** | 107 m² | **Zimmer** | 4 |
| **Nutzfläche** | 100 m² | **Grundstück** | 835 m² |
| **Garage/Stellplatz** | 2/2 | **Provision** | 3.57 % |

AUFTEILUNG
EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Terrasse
(zusätzliche Nutzfläche: Hobbyraum mit Bar und überdachter Hofraum (ca. 50 m²))

OG: Flur, Tageslichtbad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Homeoffice

UG: Duschbad (neu 2014), Waschküche, Heizungsraum mit Sauna, Tankraum und Vorratskeller

BESCHREIBUNG
In ruhiger und begehrter Feldrandlage von Erftstadt-Herrig, direkt an der Grenze zu Lechenich, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Naturliebhaber, die Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtgrundstück mit einem äußerst moderaten jährlichen Erbbauzins von 462,- Euro, was die laufenden Kosten angenehm niedrig hält.

Das massiv gebaute Haus (mit 30er Mauerwerk) aus dem Baujahr 1965 überzeugt durch seine klassische Architektur mit Satteldach, weiß verputzter Fassade und eine durchdachte, gut nutzbare Raumaufteilung.

Durch eine erneuerte, weiße Eingangstür mit stilvollen Glaseinsätzen betreten Sie zunächst einen überdachten Vorraum/Hofraum, welcher mit mediterranen Fliesen ausgestattet ist, über ein großes Fenster zur guten Belichtung

verfügt und genügend Platz für eine gemütliche und zudem wettergeschützte Sitzgelegenheit bietet.

Von hier aus erreichen Sie über nur zwei Stufen den eigentlichen Hauseingang.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine neu und hell geflieste Diele mit einem praktischen Einbauschrank für die Garderobe. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die weiteren Wohnräume als auch direkt auf die großzügige Sonnenterrasse.

Die etwa 35 m² große Terrasse liefert viel Platz für eine gemütliche Gartenlounge und öffnet sich zum weitläufigen Garten, der überwiegend als pflegeleichte Rasenfläche angelegt ist.

Das Grundstück umfasst ca. 835 m² und ist vollständig eingefriedet. Auf Grund der beliebten Lage in Feldnähe gibt es ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Hier finden Kinder reichlich Platz zum Spielen, während Erwachsene entspannte Stunden im Freien genießen können.

Zurück im Haus bildet das Wohn-/Esszimmer das Herzstück der Immobilie und begeistert dank zahlreicher Fensterflächen mit einem freundlichen und lichtdurchfluteten Wohnambiente.

Besonders überzeugend ist die beachtliche Größe des Raumes, wodurch es vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung sowie für eine optische Gliederung von Wohn- und Essbereich gibt.
Die auch hier neu verlegten, hellen Bodenfliesen unterstreichen den gepflegten Charakter.

Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, reichlich Stauraum und Arbeitsfläche bietet und im Haus verbleibt.

Ein zeitlos hell gefliestes Gäste-WC mit WC und Waschtisch rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über eine Treppe mit eleganten Marmorstufen gelangen Sie ins Obergeschoss.
Dort stehen Ihnen ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie zwei quadratisch geschnittene Kinderzimmer zur Verfügung.

Das kleinere Zimmer eignet sich alternativ auch hervorragend als Homeoffice oder begehbare Ankleide. Alle Schlafräume sind mit Teppichboden ausgestattet, unter dem sich Estrich befindet.

Der Flur ist gefliest und führt zum modernisierten Badezimmer, welches im Jahr 2013 erneuert wurde. Es präsentiert sich in zeitlosem Weiß, verfügt über ein Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung sowie über eine komfortable Eckbadewanne, WC und Waschtisch.

Zudem ist das Haus voll unterkellert und bietet rund 50 m² zusätzliche Nutz- und Staufläche.

Hier befinden sich ein weiteres, 2014 neu gestaltetes Badezimmer mit umglaster Dusche, Bidet und Waschtisch, ein Vorratsraum, eine Waschküche mit praktischer Kelleraußentreppe in den Garten sowie der Heizungs-/Tankraum.

Für einen eigenen kleinen Wellnessbereich sorgt die vorhandene Sauna, die zu angenehmen Entspannungsmomenten nach einem anstrengenden Tag einlädt.

Abgerundet wird das Platzangebot durch einen weiteren Raum (Nutzfläche) im Erdgeschoss, welcher über den Vorraum zu begehen ist. Dabei handelt es sich um einen ca. 27 m² großen, gefliesten Hobbyraum mit mehreren Fenstern und integrierter Bar für eine individuelle Nutzung.



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

Zusätzlich stehen Ihnen vor dem Haus drei Stellplätze in der gepflasterten Einfahrt zur Verfügung, welche ergänzt werden durch zwei Garagen (mit elektrischen Toren), die sich rechts und links am Haus befinden. Eine der Garagen ermöglicht zudem den direkten Zugang ins Haus, sodass Einkäufe bequem und wettergeschützt ins Innere gebracht werden können.

FAZIT
Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine ruhige Lage in Feldnähe, einen großflächigen Garten und zahlreiche Extras wie Sauna, Hobbyraum und Garagen in idealer Weise. Ein Zuhause mit Charakter, Potenzial und hoher Lebensqualität, das Sie bei einer Besichtigung begeistern wird.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

Erftstadt-Herrig überzeugt durch seine ruhige, ländlich geprägte Lage mit hoher Lebensqualität und ist nur ca. 1 km von Lechenich, einem der beiden großen Stadtteile Erftstadts, entfernt.

Der charmante Ortsteil liegt eingebettet in Felder und Grünflächen und bietet zugleich eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Innenstadt von Erftstadt mit vielfältigen Einkaufs-, Schul- und Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 sowie den Bahnhof in Erftstadt-Liblar bestehen schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn und in die Region.

Herrig ist damit der ideale Wohnstandort für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.


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.