

Erftstadt-Dirmerzheim! Freistehendes Einfamilienhaus ideal für Mehrgenerationenwohnen (CA 5005)



Ihr Ansprechpartner
Vivian Hemmersbach

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt



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

Kaufpreis	547.000,- €	Miete*	
Baujahr	1969	Nebenkosten	
Wohnfläche	155 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	834 m ²
Garage/Stellplatz	1/4	Provision	3.57 %

AUFTEILUNG

EG: Flur, Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Vollbad, Gäste-WC und große Terrasse

DG: Flur, Schlafzimmer, Tageslicht-Badezimmer und Wohnbereich mit separater Küche

KG: Flur, Heizungsraum, Sauna, Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum und Hobbyraum

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1969 in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet. Es befindet sich, sehr ruhig gelegen, in Erftstadt-Dirmerzheim am Straßenanfang einer Sackgasse in begehrte Wohnlage.

Solide, großzügig und mit besonderem Charme, ein Ort zum Wohlfühlen und Verlieben!

Mit dieser Immobilie erwartet Sie ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial und dem gewissen Etwas. Das im Jahr 1969 errichtete Haus steht auf einem liebevoll angelegten, ca. 834 m² großem Grundstück und überzeugt durch seine solide Substanz, durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Gesamterscheinung.

Die Immobilie bietet die perfekte Grundlage, um Ihre eigenen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen; sei es als behagliches Familienheim oder als stilvoll modernisiertes Haus für Paare ggf. mit Einliegerwohnung.

ERDGESCHOSS: Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die einen freundlichen ersten

Eindruck vermittelt. Von hier aus erschließen sich sowohl das Erdgeschoss als auch, über eine separate Treppe, die Wohneinheit im Obergeschoss.

Ein Gäste-WC befindet sich direkt im Eingangsbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort. Der helle, pflegeleichte Fliesenboden verleiht der Diele eine zeitlose und freundliche Atmosphäre.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das Wohn- und Esszimmer, welches dank großer Fensterfronten einen schönen Blick in den eigenen Garten ermöglicht. Ein Pellet-Ofen spendet angenehme Wärme und schafft eine wohnliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur weitläufigen, überdachten Terrasse, die sich nahezu über die gesamte Hausbreite erstreckt. Hier finden sowohl Sitzgruppen als auch ein Grillbereich problemlos Platz. Eine ausfahrbare Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten - ideal für entspannte Sommertage.

Angrenzend lädt der pflegeleicht angelegte Garten mit Gartenhaus zum Verweilen ein. Ob Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Abende mit Familie und Freunden, hier lässt sich der Alltag genießen. Auch für einen Pool oder Klettergerüst für die Kleinen ist ausreichend Platz vorhanden.

Zurück im Haus: Die Einbauküche in ansprechender Bucheoptik überzeugt durch ihre zeitlose Gestaltung und bietet dank zahlreicher Schränke und großzügigem Stauraum viel Platz für Küchenutensilien, Geschirr und Vorräte. Die durchdachte Aufteilung und die Nähe zum Esszimmer ermöglicht kurze Wege und einen hohen praktischen Nutzen im täglichen Gebrauch. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und angenehme Belüftung. Der direkte Zugang von der Diele ermöglicht es, Einkäufe schnell und bequem in die Küche zu bringen.

Ein gut geschnittenes Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank. Ein modern ausgestattetes Tageslicht-Vollbad mit Walk-In Dusche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

OBERGESCHOSS: ein separater Bereich!

Das Obergeschoss ist als eigenständiger Wohnbereich nutzbar und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Ein Schlafzimmer bietet flexible Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Stellfläche, ergänzt durch einen großen praktischen Einbauschränk. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche bietet viel Raum zur Entfaltung. Ein zentral platzierter Kamin strukturiert den Raum auf charmante Weise.

UNTERGESCHOSS: praktisch und vielseitig nutzbar!

Das Haus verfügt über ein vollständig unterkellertes Untergeschoss, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Neben einem zentralen Flurbereich stehen Ihnen mehrere gut nutzbare Räume zur Verfügung, darunter eine Waschküche, ein Heizungsraum, eine Sauna sowie ein großzügiger Hobbyraum, der sich flexibel als Werkstatt, Fitnessbereich oder Stauraum nutzen lässt, ebenso wie ein praktischer Vorratsraum.

Zur Immobilie gehören zudem eine Garage und mehrere Stellplätze vor dem Haus.

FAZIT

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint solide Bauqualität, eine durchdachte Grundrissgestaltung und eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Dirmerzheim. Die besondere Position im Wendehammer unterstreicht die angenehme Zurückgezogenheit der Immobilie und schafft ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die flexible Nutzbarkeit, insbesondere durch die mögliche Separierung des Obergeschosses, eröffnet vielseitige Wohnkonzepte, vom großzügigen Familienhaus bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationennutzung.

Die gepflegte Substanz bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen. Insgesamt präsentiert sich hier ein Haus mit Charakter, Potenzial und nachhaltigem Wert - ein Ort, der nicht nur Raum bietet, sondern Perspektive.

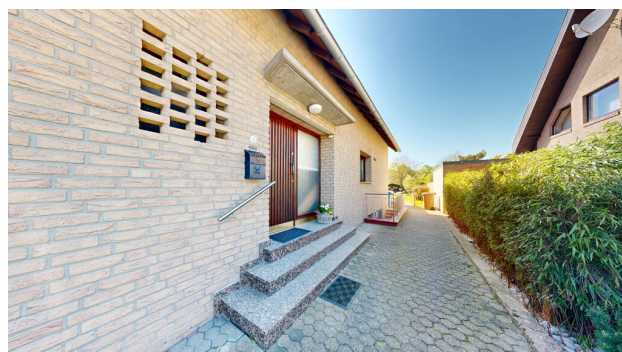
Dirmerzheim, ein gewachsener Stadtteil von Erftstadt, vereint auf angenehme Weise dörfliche Ruhe mit der Nähe zu den pulsierenden Zentren der Region. Eingebettet in die weite Landschaft des Rhein-Erft-Kreises, geprägt von Feldern, Wiesen und altem Baumbestand, bietet dieser Standort eine Wohnqualität, die durch Gelassenheit und Natürlichkeit überzeugt.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus und vermittelt ein harmonisches, nachbarschaftlich geprägtes Wohngefühl. Hier lebt man fernab von Hektik und Verdichtung und dennoch mit kurzen Wegen in die urbanen Zentren wie Köln und Bonn, die sowohl beruflich als auch kulturell vielfältige Perspektiven eröffnen.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A1/A61 sowie die umliegenden Bundesstraßen sind die wichtigsten Wirtschaftsräume der Region schnell erreichbar. Der Bahnhof im benachbarten Stadtteil Liblar gewährleistet zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Köln und die Eifel.

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch die nahegelegenen Zentren von Liblar und Lechenich gesichert. Hier finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Dirmerzheim steht für ein Wohnen mit Substanz, ruhig, naturnah und zugleich gut angebunden. Eine Lage, die insbesondere für Menschen attraktiv ist, die Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Rückzug und Erreichbarkeit legen.

Objektbilder





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.