Modernisiertes Einfamilienhaus mit Großgarten und 2 Garagen! (MB 4999)



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	259.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1926	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	140 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche		**Grundstück**	424 m²
Garage/Stellplatz	2/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Windfang, Wannenbad, offener Wohn-/Essbereich mit Kamin und angrenzender Küche, unfertiges Duschbad und Terrasse

Obergeschoss: 2 Zimmer, Diele
Dachgeschoss: 2 wohnartig ausgebaute Räume
Untergeschoss: Heizungsraum

BESCHREIBUNG
Erftstadt-Köttingen! Modernisiertes Einfamilienhaus mit Großgarten und 2 Garagen! (MB 4999)

Dieses verklinkerte Reihenmittelhaus vereint auf eindrucksvolle Weise den Charme eines klassischen Baujahres mit den Vorzügen moderner Anpassungen und überraschend großzügigen Platzverhältnissen.
Ursprünglich im Jahr 1926 errichtet, wurde die Immobilie im Laufe der Jahre durch verschiedene Anbauten erweitert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 140 m². Von außen eher dezent wirkend, entfaltet sich im Inneren ein Raumangebot, das in dieser Form kaum zu erwarten ist; ein echtes Raumwunder.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang. Von hier aus erschließt sich das gemütliche Wohnzimmer sowie die Küche, welche sich im Anbau befindet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Wannenbad mit davor platzierter Garderobe, sowie ein weiteres, noch nicht fertiggestelltes Duschbad. Von der Küche bzw. dem rückwärtigen Bereich gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine massive Vollholztreppe. Hier stehen Ihnen zwei großzügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen lassen. Überwiegend Laminatfußböden in hellen Holztönen unterstreichen die modernisiert rustikale Ausstattung.
Die Dachgeschossebne wurde eigentümerseitig wohnlich ausgebaut und bietet zwei zusätzliche Räume. Während ein Zimmer klassisch geschnitten ist, eignet sich das zweite - durch seinen länglichen Zuschnitt - ideal als Büro, Ankleide oder kreativer Rückzugsort.

Das Haupthaus ist vollständig unterkellert. Neben praktischen Abstellmöglichkeiten befindet sich hier auch die Gas-Zentralheizung.
Grundstück und Außenbereich
Das Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit und seinen hohen Erholungswert. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Und das unabhängig von Wetter und Jahreszeit.
Der anschließende Garten bietet eine schöne Kombination aus Grünflächen und Rasen und schafft eine angenehme Atmosphäre für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Ein besonderes Highlight sind die zwei massiven Garagen am hinteren Grundstücksende. Diese sind über einen kleinen Stichweg mit dem Auto erreichbar, miteinander verbunden und bieten nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Handwerk.

Die Immobilie befindet sich, trotz ihres Ursprungsbaujahres, in einem gepflegten und in wesentlichen Teilen modernisierten Zustand.
Gleichzeitig bestehen noch einzelne Restarbeiten, die dem neuen Eigentümer die Möglichkeit bieten, eigene Vorstellungen und Gestaltungswünsche einzubringen.

FAZIT
Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie ? es ist eine Einladung, Potenzial zu erkennen und daraus ein Zuhause mit ganz eigener Handschrift zu schaffen.
Hinter der klassischen Klinkerfassade verbirgt sich ein überraschend großzügiges Raumangebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Rund 140 m² Wohnfläche, ein weitläufiger Garten, eine überdachte Terrasse sowie gleich zwei massive Garagen bilden ein Gesamtpaket, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist.
Besonders hervorzuheben ist das ausgezeichnete Verhältnis von Preis und gebotener Fläche: Hier erhalten Sie viel Raum, viel Grundstück und viele Möglichkeiten zu einem vergleichsweise attraktiven Einstieg.

Der Charme des Hauses ist spürbar und geprägt durch gewachsene Strukturen, solide Bauweise und bereits erfolgte Modernisierungen. Gleichzeitig eröffnen die noch vorhandenen Gestaltungsspielräume die Chance, dem Objekt den letzten Feinschliff zu verleihen und es ganz nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden.
Ein Zuhause mit Seele, Platz und Perspektive. Ideal für alle, die mehr erwarten als nur Standard.

SONSTIGE ANGABEN
Nutzen Sie die Möglichkeit die Immobilie vorab online via unserer Homepage unter www.zeitundwert.de zu besichtigen. Dort könnten Sie sich einen virtuellen 3D-Rundgang selbst freischalten.

Die Immobilie ist derzeit vermietet, wird jedoch zum Jahresende freigezogen übergeben und steht somit künftig zur sofortigen Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im beliebten Erftstädter Stadtteil Köttingen. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnruhe und guter Infrastruktur aus.

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Die Anbindung an die umliegenden Städte sowie an das überregionale Verkehrsnetz ist als gut zu bezeichnen. Sowohl die nahegelegenen Autobahnen als auch öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Zentren wie Köln und Bonn.

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.