Erftstadt-Bliesheim! EFH mit Einliegeroption mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten! (SN 5019)



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	359.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1955	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	145 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche	60 m²	**Grundstück**	325 m²
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Eingangsbereich, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Balkon und Hochterrasse

OG: Flur, Kinderzimmer/Homeoffice, Duschbad, zweites Wohnzimmer (oder Schlafzimmer) mit überdachter Dachterrasse, zweite Küche

UG: Flur, Waschküche, Vorratsraum, Heizungsraum/ Lager, umgebaute Garage als Lagerraum

BESCHREIBUNG
Auf einer Anhöhe inmitten eines verkehrsberuhigten und angenehm gewachsenen Wohngebiets von Erftstadt-Bliesheim präsentiert sich diese außergewöhnlich gepflegte und vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte mit Satteldach.

Sie zeigt sich als echtes Zuhause mit Charakter, Atmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die ursprünglich ca. 1955 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde ca. 1975 um einen Anbau erweitert und in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail umfangreich renoviert sowie teilweise modernisiert.

Heute verbindet die Immobilie auf harmonische Weise den Charme eines klassischen Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem ganz besonderen Wohngefühl.

Bereits beim ersten Eindruck wird deutlich, dass dieses Haus mit großer Sorgfalt instandgehalten und kontinuierlich gepflegt wurde. Die rot verklinkerte Fassade verleiht der Immobilie einen zeitlosen und wertigen Charakter.

Im Inneren erwartet Sie ein stimmiges Gesamtbild mit hellen Räumen, weißen Innentüren und geschmackvoll abgestimmten Materialien.

Die neue Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2019 sorgt in Kombination mit der zentralen Warmwasseraufbereitung für moderne Haustechnik, während die im Jahr 2017 erneuerten Wasserleitungen in Kupfer sowie die modernisierte Elektrik im Erd- und Obergeschoss zusätzliche Sicherheit und Komfort bieten.

Ebenfalls aus 2017 stammen die zweifach verglasten Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden sowie die stilvolle neue Hauseingangstür mit dekorativen Glaseinsätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² auf einem ca. 325 m² großen Grundstück eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als klassisches Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweiparteienhaus mit separater Einliegerwohnung - hier lassen sich unterschiedlichste Lebenskonzepte verwirklichen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen und freundlichen Eingangsdiele, in der die original erhaltenen Bodenfliesen dem Haus eine authentische und warme Ausstrahlung verleihen.

Die modern gestaltete Küche überzeugt mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, einem harmonisch abgestimmten hellen Fliesenspiegel in großformatiger Ausführung sowie einer praktischen Abstellnische. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Herzstück des Erdgeschosses ist zweifellos das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch den Anbau beeindruckend erweitert wurde.

Hochwertiger Echtholz-Parkettboden sorgt hier für ein besonders behagliches Ambiente. Ein großer Durchbruch trennt Wohn- und Essbereich optisch voneinander und schafft gleichzeitig ein offenes und luftiges Raumgefühl mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon sowie auf die liebevoll gestaltete Hochterrasse in Holzbauweise. Dieser durchdacht angelegte Außenbereich versprüht echtes Urlaubsflair und lädt mit seiner Südausrichtung zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein.

Auch das Grundstück selbst hebt sich wohltuend von klassischen Gartenanlagen ab. Statt einer gewöhnlichen Rasenfläche erwartet Sie ein individuell gestalteter Außenbereich mit liebevoll angelegten Beeten, charmanten Rückzugsorten und einer besonderen Wohlfühlatmosphäre. Mit viel Kreativität und Gespür wurde hier ein Garten geschaffen, der Ruhe, Gemütlichkeit und Persönlichkeit vereint.

Ein weiteres Highlight befindet sich im rückwärtigen Bereich des Hauses: Die unter dem Haus gelegene Garage wird derzeit als Lagerraum mit separatem Nebenraum genutzt, kann jedoch mit wenig Aufwand (Einbau Garagentor) wieder als klassische Garage verwendet werden.

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

Der davorliegende Bereich wurde aktuell zu einer kleinen privaten Wellnessoase umgestaltet. Ein Jacuzzi mit angrenzender Liegefläche schafft hier einen ganz besonderen Ort zum Entspannen. Der Jacuzzi kann auf Wunsch gegen eine Abschlagszahlung übernommen werden.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein großzügiges Schlafzimmer mit angenehmem Zuschnitt sowie ein modernes Ensuite-Duschbad.

Dieses präsentiert sich stilvoll mit anthrazitfarbenen Fliesen, bodentiefer Dusche, Hänge-WC, Waschtisch und Tageslichtfenster.

Über eine charmante, weiß gestaltete Holztreppe mit urigem Charakter gelangen Sie in das 2018 vollständig renovierte Dachgeschoss.

Dieses überzeugt mit einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre dank zahlreicher Fensterflächen und bietet ideale Voraussetzungen für eine separate Einliegerwohnung (bisher als solche genutzt).

Die stilvolle Fliesengestaltung in heller Holzoptik verleiht dem gesamten Geschoss ein modernes und gleichzeitig wohnliches Ambiente.

Der erste der beiden Räume eignet sich hervorragend als gut geschnittenes Kinderzimmer oder Homeoffice, wogegen der zweite großzügige Schlafraum bislang als Wohnzimmer genutzt wurde. Dank eines geschickt gestalteten Durchbruchs fügt sich auch die angrenzende Küche harmonisch in das Raumkonzept ein. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel: ein eigener Rückzugsort für Jugendliche oder Gäste.

Das elegante Tageslichtbad entspricht modernen Wohnansprüchen und begeistert mit großformatigen Fliesen, einer großzügigen Walk-in-Dusche, Hänge-WC, Waschtisch sowie einer stilvollen Schiebe-Glastür mit satiniertem Glas.

Abgerundet wird diese Etage durch ein besonderes Highlight, welches sich in Form einer großzügigen, überdachten Dachterrasse mit Südausrichtung und einer Fläche von ca. 23 m² zeigt. Ein wunderbarer Ort für gemütliche Lounge-Möbel und entspannte Sommerabende.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit Funktionalität und großzügigem Platzangebot. Das Haus ist voll unterkellert und bietet rund 60 m² weitere Nutzfläche.

Neben einer Waschküche und dem Hausanschlussraum stehen zwei weitere Lager- und Vorratsräume zur Verfügung. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Garage.

Diese besondere Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und ein außergewöhnlich liebevoll gestaltetes Wohnumfeld zu einem Zuhause mit Seele.

Ein Haus, das nicht nur durch seine gepflegte Substanz und die durchdachte Raumaufteilung überzeugt, sondern vor allem durch seine warme Ausstrahlung und die vielen individuellen Details, die es zu etwas ganz Besonderem machen.

FAZIT
Diese charmante Doppelhaushälfte in Erftstadt-Bliesheim ist weit mehr als nur ein Haus. Sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und langfristigem Zuhause schaffen. Mit ihrer gepflegten Substanz, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem liebevoll gestalteten Ambiente bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder auch für Wohnen und Arbeiten in perfekter Kombination.

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

Besonders die gelungene Verbindung aus gemütlichem Wohncharakter, modernen Ausstattungsdetails und den zahlreichen individuellen Wohlfühlbereichen macht diese Immobilie zu einer echten Seltenheit.

Ein Haus mit Charakter, Charme und vielen Möglichkeiten - ideal für Menschen, die das Besondere suchen und ein Zuhause mit echter Wohnqualität zu schätzen wissen.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
doppelverglaste Kunststoff-ISO-Fenster (weiß) aus 2017
(überwiegend mit elektrischen Rollläden versehen)

MODERINSIERUNGEN
2017 neue Fenster, neuer Kanalanschluss, Elektrik- und Wasserleitungen (EG+DG)
2018 komplettes Dachgeschoss renoviert
2019 neue Gas-Zentralheizung

Erftstadt-Bliesheim zählt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb Erftstadts. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule sind vor Ort vorhanden.

Alle weiterführenden Schulen (Haupt-, Realschulen, Gymnasien und eine Waldorfschule) sowie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten stehen im nahegelegenen Liblar bzw. Lechenich zur Wahl.

Den Bahnhof mit pendleridealen Verbindungen nach Köln finden Sie im 2 km entfernten Nachbarort Liblar.

Die Autobahn A61 / A1 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In die Domstadt Köln fahren Sie mit dem Auto ca. 25-30 Minuten.

Die nahen Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Ville bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

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

Objektbilder









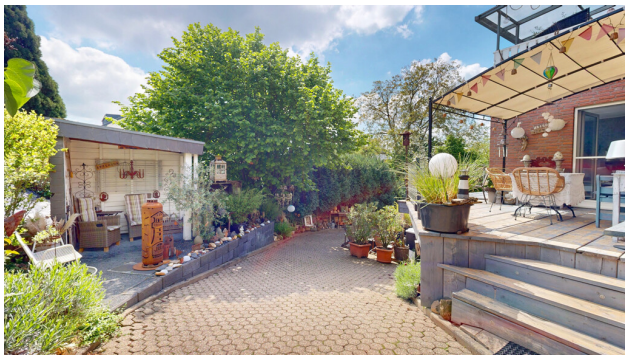




Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













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













Erdgeschoss

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



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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.