## Erftstadt-Bliesheim! Bungalow mit Garage und sonnigem Gartenidyll (VH 5028)




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** | 405.000,- € | **Miete*** | |
| **Baujahr** | 1961 | **Nebenkosten** | |
| **Wohnfläche** | 110 m² | **Zimmer** | 4 |
| **Nutzfläche** | 55 m² | **Grundstück** | 597 m² |
| **Garage/Stellplatz** | 1 | **Provision** | 3.57 % |

AUFTEILUNG
EG: Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, drei Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse

KG: Flur, Partykeller, Hobbyraum, Vorratsraum, Gäste-WC, Waschküche

BESCHREIBUNG
Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in begehrter Halbhöhenlage von Erftstadt Bliesheim. Eingebettet in ein 597 qm großes Grundstück und gelegen in einer verkehrsberuhigten Stichstraße, erwartet Sie hier ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet.

Bereits die zurückversetzte Lage sorgt für eine außergewöhnlich entspannte Atmosphäre. Fernab von Durchgangsverkehr genießen Sie hier ein Wohnumfeld, das von Ruhe und gewachsenen Nachbarschaften geprägt ist. Der gepflegte Garten mit wunderschönem Baumbestand bildet dabei eine grüne Oase, die zu jeder Jahreszeit ihren ganz eigenen Charme entfaltet. Dank der geschützten Ausrichtung und der natürlichen Einfassung bietet das Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre. Die liebevoll angelegte Südterrasse wird schnell zum Lieblingsplatz des Hauses, ob für das Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden.

Der im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtete Bungalow präsentiert sich mit einer zeitlos verklinkerten Fassade und vereint die Vorzüge des komfortablen Wohnens auf einer Ebene mit einem zusätzlichen Raumangebot im Untergeschoss. Schon beim Betreten empfängt Sie die teilverglaste Haustür mit Oberlicht und vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck.

Auf rund 110 qm Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Hier lassen große Fensterfronten viel Tageslicht herein und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und genießen einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Auch die Küche verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und macht das Leben im Sommer besonders angenehm. Kurze Wege nach draußen laden dazu ein, Mahlzeiten spontan ins Freie zu verlegen oder Gäste auf der Terrasse zu bewirten.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad präsentiert sich gepflegt und funktional mit weißen Fliesen, beiger Keramik, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche. Das Milchglasfenster sorgt dabei für angenehme Privatsphäre und natürliches Tageslicht zugleich.

Während das Wohn- und Esszimmer mit seinem warmen Mosaikparkett überzeugt, sind die übrigen Räume mit hellen Bodenfliesen und teilweise mit Teppichboden ausgestattet. Holz-vertäfelte Decken verleihen einzelnen Bereichen eine gemütliche und charaktervolle Note.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Untergeschoss, welches über eine helle Marmortreppe erreichbar ist. Hier eröffnet sich ein zusätzliches Platzangebot mit einem Partykeller, einem Hobbyraum, einer Waschküche, einem Gäste-WC sowie dem Heizungsraum. Die Kelleraußentreppe ermöglicht einen direkten Zugang zum Garten und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Besonders komfortabel präsentiert sich die in das Haus integrierte Garage. Das neue elektrische Sektionaltor sorgt für modernen Bedienkomfort, während der direkte Zugang ins Haus gerade bei schlechtem Wetter einen spürbaren Mehrwert bietet.

Technisch befindet sich die Immobilie in einem soliden Zustand. Die braun gerahmten Kunststofffenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1998 und sind in allen Räumen mit Rollläden ausgestattet.

Für die Wärmeversorgung sorgt eine Buderus-Ölheizung aus dem Jahr 2017 mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Drei Kunststoff-Öltanks mit jeweils 1.800 Litern Fassungsvermögen gewährleisten eine zuverlässige Versorgung.

FAZIT
Dieses Haus richtet sich an Menschen, die das Besondere im Alltäglichen suchen: an Paare, die großzügig wohnen möchten, ebenso wie an Familien, die Wert auf einen geschützten Garten und ein ruhiges Wohnumfeld legen. Ein Bungalow mit Charakter, viel Potenzial und einer Lage, die jeden Tag aufs Neue Lebensqualität schenkt. Hier entsteht nicht nur ein Zuhause, hier entsteht ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

SONSTIGE ANGABEN
VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab einen virtuellen Rundgang der Immobilie auf unserer Homepage an.

Auch die Lage trägt maßgeblich zur Attraktivität dieser Immobilie bei. Erftstadt-Bliesheim gehört zu den gefragten Wohnstandorten im Kölner Umland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die


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

Metropolregion.

Die Autobahnen A1 und A61 sind schnell erreichbar und ermöglichen kurze Wege nach Köln, Bonn oder Brühl. Gleichzeitig prägen weitläufige Felder, Grünflächen und Naherholungsgebiete das Umfeld und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.



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

## Objektbilder















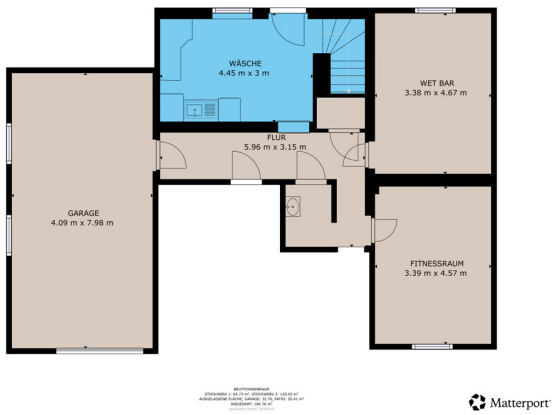

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de












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.