

**Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Dachterrasse & Whirlpool (LK 5042)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte Kerp**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



|                          |                    |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kaufpreis</b>         | 995.000,- €        | <b>Miete*</b>      |                    |
| <b>Baujahr</b>           | 2024               | <b>Nebenkosten</b> |                    |
| <b>Wohnfläche</b>        | 272 m <sup>2</sup> | <b>Zimmer</b>      | 8                  |
| <b>Nutzfläche</b>        |                    | <b>Grundstück</b>  | 483 m <sup>2</sup> |
| <b>Garage/Stellplatz</b> |                    | <b>Provision</b>   | 3.57 %             |

**AUFTEILUNG**

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Diele, Duschbad und WC, Küche, Wohn-Esszimmer mit Terrasse, Abstellraum und Büro

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer + Vollbad

Dachgeschoss: Elternschlafzimmer, Ankleide, Fitnessraum, Dusche, WC und Dachterrasse

Einliegerwohnung: 2 Zimmer, Diele, Bad, Abstellraum

**BESCHREIBUNG**

In ruhiger und gewachsener Wohnlage erwartet Sie dieses außergewöhnliche, freistehende Einfamilienhaus als gelungene Verbindung aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und zukunftsweisender Energietechnik. Die im Jahr 2024 in massiver Bauweise errichtete Immobilie vereint anspruchsvolles Design mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Auf rund 272 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 206,33 m<sup>2</sup> im Hauptwohnbereich sowie eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 65,89 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein großzügiges Wohnkonzept über mehrere Ebenen. Das ca. 480 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet den idealen Rahmen für stilvolles Familienleben und private Rückzugsorte. Ergänzend besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Grundstück mit ca. 100 m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die offene Architektur mit klaren Linien, großzügigen Sichtachsen und einem harmonischen Zusammenspiel aus Licht und Raum. Ein direkter Zugang von der Garage zum Haus, ein

praktisches Detail, das den Alltag spürbar erleichtert. Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe Fenster schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Eine stilvolle Sitzecke und ein hochwertiger Whirlpool machen den Außenbereich zu einer privaten Wohlfühlzone.

Ein separates Büro sowie ein modern ausgestattetes Duschbad ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss und bieten ideale Voraussetzungen für flexibles Wohnen und Arbeiten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügig geschnittene Kinderzimmer sowie ein hochwertiges Familienbad mit Badewanne und Dusche. Helle Räume und eine durchgängige Gestaltung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight bildet das vollständig als private Elterntage konzipierte Dachgeschoss. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein separater Fitnessraum sowie ein exklusives Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC. Ein besonderes Extra bildet die großzügige Dachterrasse, die bereits angelegt ist und darauf wartet, nach Ihren persönlichen Vorstellungen fertiggestellt zu werden. So haben Sie die Möglichkeit, sich einen exklusiven Außenbereich ganz nach Ihren individuellen Wünschen zu schaffen - ob als private Lounge, grüne Oase oder stilvoller Rückzugsort mit Weitblick.

Die separate Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familienangehörige, Gäste, ein Homeoffice oder als attraktive Vermietungseinheit.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung.

Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung sorgt gemeinsam mit hochwertigem Echtholzparkett für ein behagliches Wohnklima und unterstreicht den exklusiven Anspruch der Ausstattung.

Bewusst wurde auf eine Unterkellerung verzichtet. Stattdessen wurde die Garage funktional als Technik- und Hauswirtschaftsbereich konzipiert. Hier befinden sich die Haustechnik, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzliche Abstellflächen, die den Alltag komfortabel ergänzen.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Bauqualität und energieeffizienter Haustechnik macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit langfristigem Wert. Das zusätzliche Grundstück eröffnet darüber hinaus weiteres Potenzial, sei es als Erweiterung des Gartens, für individuelle Nutzungskonzepte oder als interessante Investitionsmöglichkeit.

Dieses Haus vereint stilvolle Architektur, exklusive Ausstattung und nachhaltige Technik zu einem Wohnkonzept, das zeitlose Eleganz mit höchster Lebensqualität verbindet - eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen.

## FAZIT

Dieses Einfamilienhaus vereint alle Merkmale, die modernes Wohnen heute auszeichnen: ein zeitgemäßes Baujahr 2024, eine durchdachte Architektur sowie die herausragende Energieeffizienzklasse A+, die sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile bietet. Die besonders effiziente Haustechnik sorgt für niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept mit Zukunft.

Insgesamt bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: ein hochwertiger, moderner Neubau in attraktiver Lage, der ohne Verzögerung bezogen werden kann und durch Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit überzeugt.

Die Immobilie befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage von Weilerswist - einer Gemeinde, die in den vergangenen Jahren zunehmend an Beliebtheit gewonnen hat. Hier verbindet sich ein entspanntes, familienfreundliches Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und überwiegender Wohnbebauung bietet das direkte Umfeld ein harmonisches Wohngefühl mit viel Privatsphäre. Verkehrsberuhigte Bereiche und wenig Durchgangsverkehr schaffen ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern sowie für Alle, die Ruhe und Rückzug im Alltag schätzen.

Im Ort selbst finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Apotheken sind schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen erreichen Sie die Städte Köln und Bonn in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Neben der praktischen Infrastruktur überzeugt die Lage vor allem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegende Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Die Nähe zur Eifel eröffnet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Wochenendausflüge und Naturerlebnisse - von Wanderungen bis hin zu entspannten Stunden in idyllischer Umgebung.

Der charmante Ortskern von Weilerswist mit seinen historischen Elementen und gemütlichen Cafés verleiht dem Ort zusätzlich eine besondere Atmosphäre. Hier trifft ländlicher Charakter auf moderne Lebensqualität - eine Kombination, die diese Lage besonders attraktiv macht.

## 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](mailto: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.