Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und liebevoll saniertem Wohnambiente (LK 5056)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	319.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1948	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	100 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	910 m²
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Küche, Wohn-/Essbereich, Gäste-WC, Terrasse, Garten, Schuppen und Waschküche
OG: Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, Büro und Badezimmer
KG: Voll unterkellert

BESCHREIBUNG
Dieses charmante Einfamilienhaus in Erftstadt-Bliesheim verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit den Vorzügen einer umfassenden Sanierung. Ursprünglich im Jahr 1948 erbaut und 2012/2013 umfangreich modernisiert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand und bietet auf einem ca. 910 m² großen Grundstück ein Wohnumfeld, das Ruhe, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vereint.

Mit einer Wohnfläche von rund 100 m² eignet sich das Haus ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause mit großzügigem Außenbereich legen. Bereits beim Betreten vermittelt das Erdgeschoss eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch seine gelungene Raumaufteilung fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Der Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Wohnqualität.

Auf zwei Ebenen stehen insgesamt vier gut proportionierte Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die

vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet kurze Wege in den Essbereich sowie auf die Terrasse.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität für die ganze Familie. Die geschützte Terrasse im Innenhof bildet einen angenehmen Rückzugsort und verbindet das Wohnhaus mit den praktischen Nebenflächen. Von hier aus erreichen Sie bequem die Garage, den Schuppen sowie die separate Waschküche ? durchdachte Ergänzungen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Abgerundet wird das Angebot durch den vollständig unterkellerten Bereich, der zusätzliche Lager- und Nutzflächen bereithält.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihren gepflegten Zustand, sondern vor allem durch die gelungene Kombination aus historischem Charme, modernem Wohnkomfort und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Ein Zuhause für Menschen, die eine Immobilie mit Charakter suchen und gleichzeitig die Vorzüge eines liebevoll modernisierten Hauses in ruhiger Wohnlage schätzen.

FAZIT
Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus vereint den Charme eines Bestandsgebäudes mit modernem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich, das weitläufige Grundstück mit schönem Garten sowie die praktische Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien. Ergänzt durch den gepflegten Gesamtzustand, die Garage und die vielseitigen Nebenflächen bietet die Immobilie ein attraktives Gesamtpaket für alle, die ein behagliches Zuhause mit viel Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten in Erftstadt-Bliesheim suchen.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem attraktiven und gewachsenen Wohnumfeld im Stadtteil Bliesheim von Erftstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die umliegenden Städte und Zentren komfortabel erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die naturnahe Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Insgesamt verbindet die Lage ein angenehmes Wohnen im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung.

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.