Bungalow in exklusiver Lage auf 1.177 m² Traumgrundstück! (MB 5063)



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	648.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1971	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	156 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche	150 m²	**Grundstück**	1177 m²
Garage/Stellplatz	2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss: 5 Zimmer, Küche, Entrée, Vollbad und Gäste-WC
Untergeschoss: teils tagesbelichtete Nutz- und Funktionsräume mit viel praktischem Stauraum

BESCHREIBUNG
Eine seltene, absolut ruhige und begehrte ?Best-Lage" innerhalb Liblars!

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Ausstattung. Andere durch ihre Lage. Und dann gibt es Objekte wie dieses, die vor allem durch ihr außergewöhnliches Entwicklungspotenzial begeistern und zusätzlich in bester Lage errichtet worden sind.

Nutzen Sie diese absolut seltene Gelegenheit!
Auf einem beeindruckenden, 1.177 m² großen Grundstück in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Erftstadt Liblar befindet sich dieser freistehende, großzügige, lichtdurchflutete Fertighausbungalow aus dem Baujahr 1970/1971 mit massiver Vollunterkellerung, begehrter Süd-West Lage und 2 Garagen. Die Immobilie wurde über viele Jahre liebevoll gepflegt und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Gleichzeitig eröffnet sie ihrem neuen Eigentümer vielfältige Möglichkeiten. Ob umfassende Modernisierung des bestehenden Hauses oder eine vollständige Neubebauung des Grundstücks. Hier stehen Ihnen zahlreiche Perspektiven offen.
Besonders interessant ist dabei die Lage innerhalb des Bebauungsplans Nr. 14 Erftstadt Liblar Süd. Nach erster Einschätzung erscheint eine von der bisherigen Bebauung abweichende Neubebauung grundsätzlich denkbar. Ebenso könnte eine Teilung des großzügigen Grundstücks in Betracht kommen. So wären beispielsweise zwei Doppelhaushälften oder auch freistehende Wohnhäuser realisierbar. Die konkrete Bebaubarkeit ist selbstverständlich

durch den Käufer mit den zuständigen Behörden und Fachplanern zu prüfen.
Besonders interessant ist dabei der seit Oktober 2025 geltende Bau-Turbo nach § 246e BauGB. Er kann unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen, Wohnungsbau schneller und auch abweichend von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben zuzulassen. Er setzt allerdings insbesondere die Zustimmung der Kommune voraus und ersetzt keine Prüfung der übrigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen.
Damit eignet sich dieses Angebot gleichermaßen für Eigennutzer, Familien mit langfristigen Plänen, Investoren sowie Bauträger. Der eingeschossige Bungalow bietet eine klassische und familienfreundliche Raumaufteilung.
Herzstück des Hauses ist das großzügige L förmige Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen. Der Raum wirkt freundlich und hell und bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den sonnigen Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen.
Darüber hinaus stehen im Erdgeschoss vier weitere Zimmer zur Verfügung. Diese wurden bislang als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch
- Küche
- Diele mit guter Erschließung aller Räume
- tagesbelichtetes Vollbad mit Doppelwaschtisch
- separates Gäste WC (derzeit nicht in Betrieb)

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet damit eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist die massive Vollunterkellerung.
Während viele Fertighäuser dieser Zeit nur eingeschränkt unterkellert wurden, bietet dieses Haus ein vollständig massiv errichtetes Untergeschoss (teils tagesbelichtet) mit zahlreichen Nutzflächen. Hier befinden sich die klassischen Funktionsräume wie Heizung, Lagerflächen, Werkstatt sowie weitere großzügige Kellerräume, die sich teils tagesbelichtet präsentieren und viel Platz für Hobby, Vorräte oder Freizeit bieten.

Das Wesentliche im Überblick:
- freistehender Fertighausbungalow
- Baujahr 1970/1971 (Nordhaus, bis heute aktiver Fertighausbauer)
- massive Vollunterkellerung
- ca. 1.177 m² Grundstück
- großzügiges L-förmiges Wohnzimmer
- vier weitere Zimmer
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- großes Tageslichtbad
- separates Gäste-WC
- gepflegter Gesamtzustand
- großes Entwicklungspotenzial

FAZIT
Diese Immobilie bietet weit mehr als nur ein Wohnhaus.
Sie verbindet den Komfort ebenerdigen Wohnens in einem großzügig konzipierten Bungalow mit den außergewöhnlichen Möglichkeiten eines selten großen Grundstücks in gefragter Wohnlage.
Eigennutzer erhalten die Chance, ein großzügiges Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig zu genießen. Investoren und Bauträger finden hier gleichzeitig ein Grundstück mit vielversprechendem Entwicklungspotenzial. Ob Sanierung, Erweiterung oder eine vollständige Neuentwicklung. Solche Möglichkeiten sind in

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

Erftstadt Liblar nur noch selten verfügbar. Eine Immobilie mit Zukunft, die heute bereits überzeugt und morgen noch mehr Möglichkeiten bieten kann.

SONSTIGE ANGABEN
Ein Teil der Bilder zeigt Wohnbeispiele!

Das wahre Highlight dieser Immobilie ist zweifellos das außergewöhnlich große Grundstück.

Mit einer Größe von rund 1.177 m² bietet es nicht nur viel Platz für Gartenliebhaber, sondern eröffnet zugleich attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Gerade in Zeiten knapper Baugrundstücke stellt eine derartige Grundstücksgröße in dieser Lage eine seltene Gelegenheit dar. Vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung könnte unter anderem denkbar sein:

- Teilung des Grundstücks
- Errichtung von zwei Doppelhaushälften
- Errichtung freistehender Wohnhäuser
- individuelle Neubebauung nach den Vorgaben des Bebauungsplans

Damit richtet sich dieses Angebot sowohl an Familien, die großzügig wohnen möchten, als auch an Investoren und Bauträger mit Blick auf eine zukünftige Projektentwicklung.

Der Bungalow befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Erftstadt Liblar und zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Umgebung aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Liblar zählt zu den gefragtesten Stadtteilen Erftstadts und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Friseur, Cafés, Bäckerei, Restaurants, Kirche, Waldbiergarten etc. sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Der nahegelegene Liblarer See sowie die Ville Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Der Bahnhof Erftstadt bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Köln und Euskirchen. Über die Bundesstraße 265 sowie die Autobahnen A1 und A61 sind auch die Städte Köln, Bonn, Brühl und das gesamte Rhein Erft Gebiet schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

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

Objektbilder













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





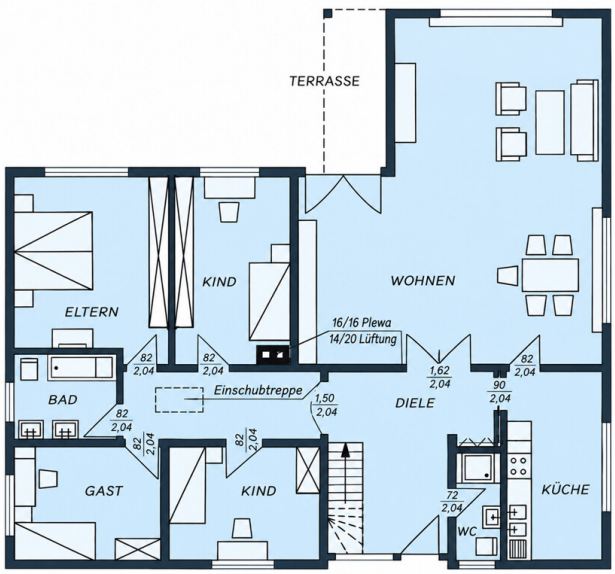


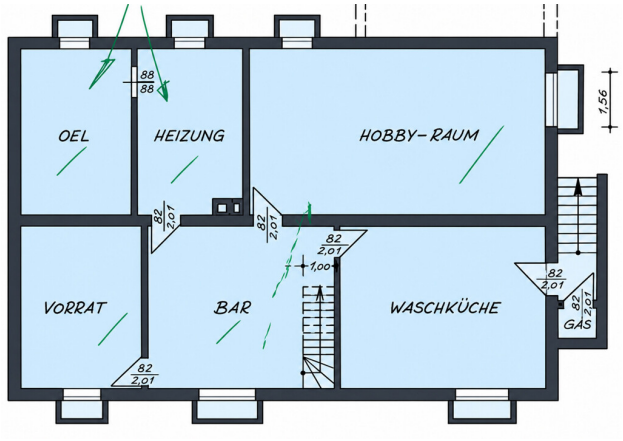






Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de





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.