Reihenendhaus mit Garten, Garage und Potenzial für bis zu vier Zimmer! (MB 5052)



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	235.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1968	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	83.81 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	45 m²	**Grundstück**	208 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Terrasse und Zugang zum Garten
Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, tagesbelichtetes Vollbad

BESCHREIBUNG
Dieses attraktive Reihenendhaus in Erftstadt-Dirmerzheim bietet die ideale Gelegenheit, den Traum vom eigenen Zuhause nach den persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Das ursprünglich im Jahr 1968 in solider Massivbauweise errichtete Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer Wohnfläche von ca. 91 qm, einem ca. 208 qm großen Grundstück sowie einer massiv errichteten Garage, die sich unmittelbar neben dem Haus befindet und zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige, L-förmige Wohn-und Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten einen direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den pflegeleicht angelegten Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen.

Im Obergeschoss stehen derzeit zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die aktuell als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung besteht jedoch die Möglichkeit, durch eine Umgestaltung ein weiteres Kinderzimmer oder ein separates Arbeitszimmer zu schaffen und die Immobilie so optimal an die individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad im Obergeschoss sowie ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich, das den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Vollunterkellerung mit rund 45 qm Nutzfläche. Ob als Hobbyraum, Werkstatt, Hauswirtschaftsbereich oder großzügige Lagerfläche: Hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich im Untergeschoss die Ölzentralheizung.

Vervollständigt wird dieses attraktive Angebot durch die ruhige und familienfreundliche Lage in Erftstadt-Dirmerzheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte machen diesen Wohnstandort besonders attraktiv. So verbindet diese Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Potenzial und bietet sowohl Eigennutzern als auch langfristig orientierten Käufern eine hervorragende Grundlage, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

FAZIT
Dieses Reihenendhaus bietet die ideale Grundlage für alle, die ein Zuhause mit viel Potenzial und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Die solide Massivbauweise, die ruhige Wohnlage sowie die durchdachte Grundrissgestaltung schaffen beste Voraussetzungen, um die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt zu entwickeln.

Besonders hervorzuheben ist der zwar kleine, aber pflegeleichte Garten, der mit etwas Kreativität in eine gemütliche Wohlfühloase verwandelt werden kann. Ob sonnige Terrasse, liebevoll angelegte Beete, Spielbereich für Kinder oder ein stilvoller Rückzugsort zum Entspannen: Hier lassen sich zahlreiche Wohnträume im Freien verwirklichen.

Auch im Obergeschoss bietet die Immobilie interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Derzeit stehen zwei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung. Durch eine geschickte Umgestaltung lässt sich jedoch ein drittes Zimmer schaffen. Damit eignet sich das Haus auch hervorragend für Familien mit mehreren Kindern oder für alle, die zusätzlich ein Homeoffice oder Gästezimmer benötigen.

Eine Immobilie mit einer soliden Basis, viel Charme und großem Entwicklungspotenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit Ihren Ideen zu einem modernen und ganz persönlichen Zuhause zu machen.

SONSTIGE ANGABEN
Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die perfekte Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen und Ansprüchen zu gestalten. Die solide Massivbauweise schafft hierfür eine ausgezeichnete Basis und eröffnet vielfältige Möglichkeiten einer zeitgemäßen Modernisierung.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Erftstadt-Dirmerzheim. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein-und Zweifamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Wer ein ruhiges Zuhause mit guter Infrastruktur verbinden möchte, findet hier ideale Voraussetzungen.

Dirmerzheim zählt zu den beliebten Stadtteilen von Erftstadt und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen und bequem mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 sowie die Bundesstraße B265 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Köln, Bonn, Brühl, Hürth oder Euskirchen. Auch der Bahnhof Erftstadt mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen in Richtung Köln und Trier ist schnell erreichbar und macht den Standort

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

besonders attraktiv für Berufspendler.

Für Erholung und Freizeit bieten die zahlreichen Rad-und Wanderwege der Ville sowie die umliegenden Felder und Grünflächen beste Voraussetzungen. Sportvereine, Spielplätze und vielfältige Freizeitangebote sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Wirtschaftszentren. Eine Kombination, die sowohl Familien als auch Berufspendler und langfristig orientierte Immobilienkäufer überzeugt.

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

Objektbilder













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

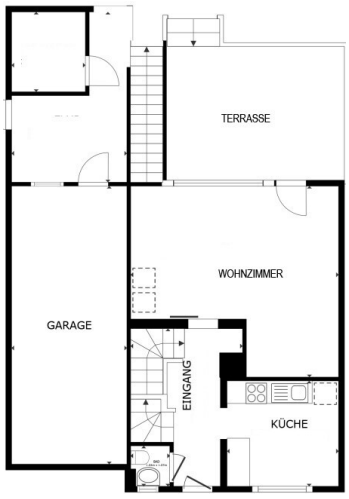




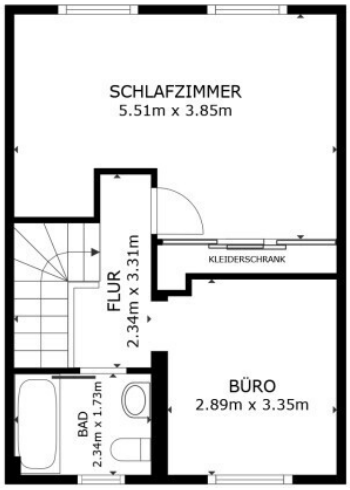


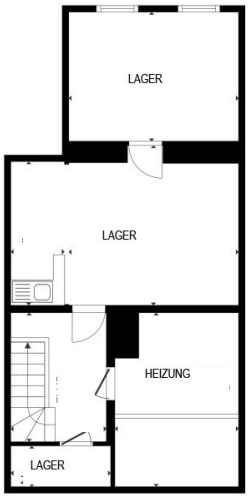






Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de





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.