Erftstadt-Friesheim! Gepflegtes Reihenendhaus mit Garage und großem Garten (VH 5065)



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	420.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1997	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	107 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche		**Grundstück**	428 m²
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer
OG: Diele, 2 Zimmer, Vollbad
DG: 1 Zimmer (Nutzfläche)
KG: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Hobbyraum, Wasch-/Vorratsraum

BESCHREIBUNG
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses äußerst gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1997 vereint eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide massive Bauweise und einen nahezu uneinsehbaren Garten zu einem Wohnangebot, das sowohl Paare als auch kleine Familien begeistert. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Erftstadt-Friesheim und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, den nahezu uneinsehbaren Außenbereich sowie die direkt angrenzende Garage.

Bereits von außen vermittelt das Haus einen ausgesprochen gepflegten Eindruck. Die weiß verklinkerte Fassade verleiht der Immobilie eine zeitlose und hochwertige Ausstrahlung. Das klassische Satteldach mit Gaube, der charmante Erker sowie die unmittelbar an das Haus angrenzende Garage unterstreichen den ansprechenden Charakter dieser Immobilie. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzlichen Raum für Hobby, Vorrat und Haustechnik.

Die Wohnfläche von ca. 107 m² verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer und überzeugt durch eine funktionale und zugleich wohnliche Grundrissgestaltung.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Diele mit praktischer Garderobennische, die ausreichend Platz für

Jacken und Schuhe bietet. Ein gepflegtes Gäste-WC ergänzt den Eingangsbereich. Die Küche befindet sich im Erker und profitiert von der angenehmen Belichtung sowie dem besonderen architektonischen Charme dieses Bereichs. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine große Fensterfront mit Hebe-/Schiebetür besonders hell und einladend wirkt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten. Dieser ist nahezu uneinsehbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Über der Terrasse befindet sich eine große Markise deren Korpus elektrisch steuerbar ist. Die Bespannung der Markise bedarf jedoch einer Erneuerung. Ein weiteres praktisches Detail ist die Fenstertür im Essbereich, die einen direkten Zugang zur Garageneinfahrt ermöglicht und kurze Wege im Alltag schafft. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einheitlichen cremefarbenen Fliesen ausgestattet, die dem Wohnbereich eine ruhige und harmonische Wirkung verleihen. Eine massiv gemauerte Treppe, ebenfalls mit den gleichen Fliesen belegt, verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Tageslichtbad präsentiert sich gepflegt und modern gestaltet. Anthrazitfarbene Bodenfliesen harmonieren mit weiß-grau melierten Wandfliesen und weißem Sanitär. Ausgestattet ist das Bad mit einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche.

Das Dachgeschoss wurde eigentümerseits zusätzlich ausgebaut und bietet einen vielseitig nutzbaren Raum. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als zusätzliche Nutzfläche innerhalb des Hauses. Der Raum ist hell und großzügig und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Immobilie ein. Der (ggf. genehmigungsfähige) Ausbau eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten und stellt einen attraktiven Mehrwert für zukünftige Eigentümer dar.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Hier stehen ein Elektro- und Vorratsraum, ein separater Heizraum, eine Waschküche sowie ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung. Ob als Werkstatt, Fitnessbereich, Spielzimmer oder zusätzlicher Stauraum, dieser Bereich bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Bedürfnisse.

Das ca. 428 m² große Grundstück ist komplett eingefriedet und überzeugt durch seine gelungene Gestaltung. Der Garten bietet eine angenehme Mischung aus Grünflächen, Bepflanzung und geschützten Aufenthaltsbereichen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Baujahr 2016. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung , mit Ausnahme des Kellergeschosses, für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung. Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung tragen zu einem guten Wohnkomfort bei, während die Rollläden im Erdgeschoss elektrisch steuerbar sind und zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit bieten.

FAZIT
Diese vorbildlich gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, den aparten, hellen Klinkerstein, den durchdachten Grundriss, die hochwertige Ausstattung und den außergewöhnlich schönen Garten mit gesuchter Privatsphäre. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Garage, großzügigem Grundstück und vollständiger Unterkellerung macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld und komfortables Wohnen legen.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

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

Erftstadt-Friesheim gehört zu den beliebtesten Ortsteilen der Stadt Erftstadt und zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte aus. Der Ort verbindet ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den benachbarten Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Erftstadt-Liblar, Lechenich und Kerpen sorgt für eine ausgezeichnete Versorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
Über die Bundesstraßen und die nahegelegenen Autobahnanschlüsse der A1 und A61 bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Köln, Bonn und Aachen. Auch Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit des Bahnhofs Erftstadt-Liblar mit regelmäßigen Verbindungen in die Kölner Innenstadt.

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.