798 m² Privatsphäre pur ? Besonderes Familiendomizil in Erftstadt-Gymnich (MB 5067)



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	435.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1980	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	161.46 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche	78.55 m²	**Grundstück**	798 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Windfang, Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Garderobe
OG: Bad, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer mit angrenzendem Vollbad und Balkon
DG: Eigentümerseits ausgebautes Dachstudio (Nutzfläche)
UG: Übliche Nutz- und Funktionsräume, Duschbad, Pantryküche und Heizungsraum

BESCHREIBUNG
Manche Häuser sind funktional.
Andere haben Charakter.
Und dann gibt es Immobilien, die man betritt und die sofort eine ganz eigene Atmosphäre entfalten.

Dieses außergewöhnliche Zuhause in Erftstadt-Gymnich gehört zweifellos zur letzten Kategorie.

Die ursprünglich im Jahr 1980 errichtete, massiv gebaute und vollständig verklinkerte und leicht versetzte Doppelhaushälfte liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 798 m² und verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich privaten Gartenparadies. Bereits von außen vermittelt das Haus eine besondere Individualität. Die klassische Verklinkerung, die liebevoll gestaltete Außenanlage und die harmonische Einbettung in das Grundstück verleihen dem Anwesen einen unverwechselbaren Charakter.

Das eigentliche Juwel offenbart sich jedoch hinter dem Haus.

Der Garten darf mit gutem Grund als Gartenoase bezeichnet werden. Über viele Jahre gewachsene Bäume, Sträucher

und Hecken schaffen eine wunderbar grüne Kulisse und schirmen das Grundstück nahezu vollständig von den Blicken der Außenwelt ab. Besonders eindrucksvoll ist die Vielzahl prächtiger Hortensien, die dem Garten zu unterschiedlichen Jahreszeiten immer wieder neue Farbakzente verleihen. Alles wirkt harmonisch und ausgesprochen gepflegt.
Ein Zaun fasst das Grundstück ein und unterstreicht den geschützten Charakter dieses besonderen Gartens. Ganz am Ende des Grundstücks befindet sich darüber hinaus ein Gartenhaus, das zusätzlichen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder persönliche Hobbys bietet.

Vom Wohnbereich gelangt man über eine große Schiebetür unmittelbar auf die gepflasterte Terrasse und in den Garten. So verschmelzen Innen- und Außenbereich an schönen Tagen zu einem großzügigen Lebensraum.

Auch die Architektur des Hauses ist alles andere als gewöhnlich. Zahlreiche Rundbögen, individuelle Holzelemente, eine halbrunde Wand, hinter der sich das Treppenhaus elegant verbirgt, sowie unterschiedlich große und geformte Fenster verleihen dem Haus eine ganz eigene Handschrift. Es ist diese Mischung aus handwerklichen Details, warmen Materialien und ungewöhnlichen Formen, die dem Gebäude seinen besonderen Charme verleiht.

Schon der überdachte, seitlich gelegene Hauseingang vermittelt einen Eindruck von dem, was die Immobilie im Inneren bietet. Eine doppelflügelige Hauseingangstür mit klassischen Kassetteneinsätzen aus Holz führt in den Windfang und die anschließende Diele. Auch die hölzerne Treppe und die liebevoll gestalteten Holzelemente greifen den besonderen Charakter des Hauses auf.
Das Erdgeschoss bildet den großzügigen Mittelpunkt des Familienlebens. Das Wohn- und Esszimmer präsentiert sich als weitläufiger Raum mit viel Platz für unterschiedliche Wohnbereiche. Ein Kachelofenkamin sorgt dabei für eine besonders behagliche Atmosphäre und wird an kalten Tagen zum natürlichen Mittelpunkt des Raumes. Die große Schiebetür öffnet den Blick und den Weg zur Terrasse und in die Gartenoase.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine separate Küche, einen praktischen Abstellraum, ein Gäste-WC, die Diele sowie den Windfang. Hinter einer außergewöhnlichen schönen Holztür verbirgt sich geschickt integriert die Garderobe.

Im Obergeschoss setzt sich die individuelle Gestaltung fort.
Das große Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes, großzügiges Vollbad en suite und bietet damit einen privaten Rückzugsbereich. Das angrenzende Kinderzimmer beziehungsweise Büro ist mit einer Rundwendeltreppe ausgestattet, über die das darüberliegende Dachstudio erreicht wird. Dieses Studio ist ebenfalls mit Fenstern versehen und bietet einen reizvollen zusätzlichen Bereich für Hobby, Spiel, Rückzug oder Arbeiten. Es ist jedoch nicht als Wohnfläche ausgewiesen.

Ein weiteres, tagesbelichtetes Duschbad mit Dachflächenfenster und ein zweites Kinderzimmer oder Büro vervollständigen das Obergeschoss. Besonders praktisch sind die zum Balkon hin gewandten, elektrisch steuerbaren, farbenfrohen Textilscreens, mit denen sich sowohl das Elternschlafzimmer als auch das angrenzende Kinderzimmer komfortabel beschatten lassen.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Das Untergeschoss bietet ausgesprochen viel Nutz- und Abstellfläche und verfügt teilweise über wohnlich ausgebaute Räume nebst Pantryküche, Dusche und WC. Neben Vorrats- und Abstellbereichen befinden sich hier auch die Heizungsanlage sowie der separate Heizölraum. Damit steht reichlich Platz für Hobbys, Vorräte, Hauswirtschaft und persönliche Gegenstände zur Verfügung.

Auch die Außenanlagen überzeugen bis ins Detail. Die großzügig gepflasterte Einfahrt bietet rechter Hand eine Garage. Diese ist gefliest, verfügt über einen Wasseranschluss und ist mit einem Schwingtor ausgestattet. Die Garage fügt sich harmonisch in die verklinkerte Architektur des Hauses ein.

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

Dieses Anwesen ist damit weit mehr als eine klassische Doppelhaushälfte. Es ist ein Haus mit einer ganz eigenen Persönlichkeit. Ein Haus, das nicht durch austauschbare Moderne, sondern durch Individualität, gewachsene Qualität und liebevolle Details besticht.

Ein wichtiger Hinweis gehört dennoch zur ehrlichen Betrachtung dieser Immobilie: Aufgrund mehrerer Rohrbrüche in der Vergangenheit sollten die wasserführenden Leitungen des Hauses erneuert beziehungsweise ausgetauscht werden. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt und bietet zugleich die Möglichkeit, die technische Ausstattung des Hauses im Zuge der Arbeiten nachhaltig auf den eigenen Anspruch auszurichten.

FAZIT
Dieses Haus ist etwas für Menschen, die das Besondere suchen und sich nicht mit dem Gewöhnlichen zufriedengeben möchten.
Die außergewöhnliche Architektur mit ihren Rundbögen, warmen Holzelementen und individuellen Details trifft auf einen Garten, der seinesgleichen sucht. Hier entstand über Jahrzehnte eine private Gartenoase mit prachtvollen Blumen, gewachsenem Baumbestand, gepflegten Sträuchern und einem Höchstmaß an Privatsphäre. Die unmittelbare Lage am Feld unterstreicht dieses besondere Lebensgefühl zusätzlich.

Großzügige Wohnbereiche, ein Kachelofenkamin, ein Elternschlafzimmer mit eigenem Vollbad, ein zusätzlich ausgebautes Dachstudio, die vollständige Unterkellerung und die Garage auf dem Grundstück bieten zugleich viel Raum für Familie, Hobbys und individuelle Lebensentwürfe.

Sicherlich ist dieses Haus kein beliebiges Produkt von der Stange. Es ist vielmehr ein Zuhause mit Seele, Charakter und einer ganz eigenen Geschichte. Wer den Charme gewachsener Architektur zu schätzen weiß, sich nach einem außergewöhnlich privaten Garten sehnt und Freude daran hat, einem besonderen Haus neues Leben einzuhauchen, dürfte sich hier auf Anhieb zuhause fühlen.
Ein außergewöhnliches Grundstück, ein außergewöhnliches Haus und eine Atmosphäre, die man nur schwer in Worte fassen kann.

Vielleicht ist genau das der Grund, warum man dieses Zuhause am besten nicht nur beschreibt, sondern einfach selbst erlebt.

SONSTIGE ANGABEN
- Das Dachstudio ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen.
- Öl-Zentralheizung
- Kachelofenkamin im Wohn-/Essbereich
- Garage direkt auf dem Grundstück, gefliest, mit Wasseranschluss und Schwingtor
- Großzügiger, vollständig eingefriedeter Garten mit besonders hohem Maß an Privatsphäre
- Elektrisch steuerbare Textilscreens an Elternschlafzimmer und angrenzendem Kinderzimmer
- Architektonische Details mit zahlreichen Rundbögen, Rundwand und Holzelementen.

Erftstadt-Gymnich verbindet auf besonders angenehme Weise die Ruhe und Beschaulichkeit eines gewachsenen Ortes mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage und grenzt unmittelbar an weitläufige Feldflächen. Wer morgens den Blick ins Grüne genießen, Spaziergänge direkt vor der Haustür beginnen und gleichzeitig die Vorzüge einer guten Infrastruktur nutzen möchte, findet hier eine ausgesprochen reizvolle Wohnlage.

Gymnich selbst überzeugt mit seinem charmanten, dörflich geprägten Ortsbild und einem angenehmen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Grundschule sind gut erreichbar.

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

Für weiterführende Angebote stehen die umliegenden Ortsteile und das Zentrum von Erftstadt zur Verfügung.

Durch die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sind auch Köln, Bonn und die umliegenden Städte bequem erreichbar. Die Nähe zu den Feld- und Freiflächen macht den Standort zugleich besonders interessant für Naturliebhaber, Familien und alle, die sich nach einem Zuhause mit viel Ruhe und Freiraum sehnen.

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

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.