Erftstadt-Niederberg! Günstig ins Eigentum! Freistehendes Eigenheim mit Garage! (MB/BB 5071)



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	195.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1967	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	100 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche	45 m²	**Grundstück**	332 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Zwischendiele, großes Bad, Gäste-WC

OG: 3 weitere Räume, Bad, Flur

KG: Nutz- und Funktionsräume

BESCHREIBUNG
Dieses liebevoll gehegte Einfamilienhaus bietet eine günstige Gelegenheit für Erwerber, die ein grundsolides bezahlbares Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen und bereit sind, die altershalber erforderlichen Modernisierungen in Angriff zu nehmen.

Das in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 332 m² großen Grundstück. Auf Wunsch können gartenwärts noch ca. 120 m² hinzuerworben werden.

Das freistehende Eigenheim wurde zunächst um 1967 erbaut. 1977 folgte der Dachgeschossausbau, 1988 wurden die Dachgauben eingebaut. Schließlich folgte 1994 der erdgeschossige Badanbau.

Heute bietet das Eigenheim mit insgesamt 5 Zimmern und 2 Bädern erstaunlich viel Platz. Technisch und optisch zeigt sich die Immobilie in liebevoll gepflegtem, großteils originalem Zustand. Damit spricht das Einfamilienhaus insbesondere preisorientierte Käufer an, die in der freistehenden Immobilie ihre persönlichen Vorstellungen umsetzen wollen.

Mit Wohnzimmer plus 4 weiteren Räumen eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Hinweis: Die 3 Räume im Obergeschoss sind derzeit nicht beheizt. Zwei dieser Räume sind zwar wohnlich ausgebaut, zählen jedoch formal nicht als Wohnfläche. Die insgesamt ausgewiesenen 100 m² teilen sich also in ca. 80 m² Wohn- und 20 m² wohnliche Nutzfläche auf - lassen Sie sich überraschen, wie großzügig die Immobilie `in Wirklichkeit´ daherkommt.

Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen auch künftig für komfortable Nutzung im Alltag. Die vorhandene Einbauküche ist bereits Teil der Ausstattung und bietet eine praktische Grundlage für den direkten Start im neuen Zuhause.

Das Haus ist vollständig unterkellert und schafft damit wertvolle zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise für Vorrat, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerzwecke.

FAZIT
Die Kombination aus ländlich geprägter Umgebung, guter Verkehrsanbindung und familiengerechter Infrastruktur macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für alle, die ruhiges Wohnen mit der Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten.

Die massive Bauweise, die funktionale Ausstattung und die vielseitig nutzbaren Räume machen dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Kaufoption. Der gut erhaltene Zustand der Immobilie bildet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Lassen Sie sich gerne vorab über den 360-Grad Rundgang (auf der Homepage freizuschalten) und anschließend bei einer Vorortbesichtigung inspirieren. Wir sind bei Fragen gerne für Sie da!

SONSTIGE ANGABEN
Heizung/Warmwasser
Gaszentralheizung (Buderus)
dezentrale Warmwasseraufbereitung

Fenster
Großteils Kunststoff-ISO-Fenster (2014 erneuert)
2 Alu-Iso-Fenster (Anbau)
2 einfach verglaste Holz-Fenster (Gäste-WC und OG-Bad)

Dach
im Bereich der Gauben gedämmt (Gaubeneinbau 1988)

Das Einfamilienhaus befindet sich in Erftstadt-Niederberg, einer angenehm ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit naturnahem Umfeld. Der Ortsteil überzeugt durch eine gewachsene Struktur, eine entspannte Nachbarschaft und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie der regionalen Infrastruktur.

Ein Kindergarten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso befinden sich Grundschule und weiterführende Schulen im näheren Umkreis. Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld bei gleichzeitig solider Anbindung legen.

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

Die Autobahn ist rund fünf Kilometer entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Köln, Bonn und in die umliegenden Städte der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeit- und Naherholungsangebote sind in Erftstadt und Umgebung gut erreichbar.

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

Objektbilder













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









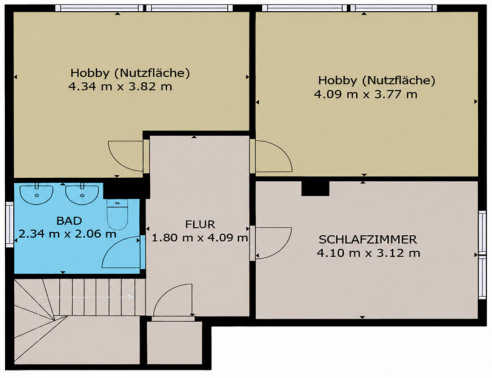


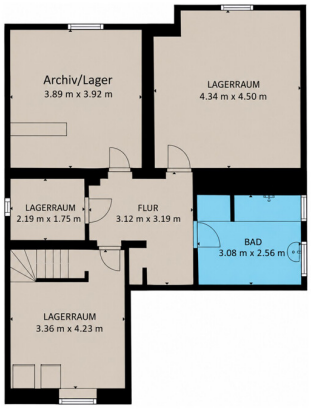


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de









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.