Viel Raum. Viel Garten. Viel Privatsphäre. Wohnen in Liblarer Halbhöhenlage! (MB 5087)



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	645.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1981	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	200.64 m²	**Zimmer**	7
Nutzfläche	100 m²	**Grundstück**	800 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss
- großzügiger Wohnbereich
- separater Essbereich
- Küche
- Diele / Flur
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Einliegerwohnung (Souterrain)
- eigener Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- eigener Zugang
- separate Terrasse

Zusätzlich (Souterrain)

- großzügiger Hobbybereich
- Vorrats- und Abstellräume
- Weinkeller
- Heizungsraum
- Öllager
- weitere Nutzflächen

BESCHREIBUNG
Ein Haus mit außergewöhnlich viel Platz und einer Lage, die man nicht jeden Tag findet.

Der gepflegte Bungalow befindet sich in einer der besonders gefragten Wohnlagen von Erftstadt-Liblar, in angenehmer Halbhöhenlage und eingebettet in ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld.
Schon beim ersten Blick wird deutlich: Dieses Haus lebt von seiner besonderen Kombination aus großzügiger Wohnfläche, einem außergewöhnlich schönen Grundstück, viel Privatsphäre und einer gewachsenen Wohnqualität, wie sie bei heutigen Neubauten nur schwer zu finden ist.

Mit rund 200 m² Wohnfläche im Erd- und Untergeschoss bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Raum für die Familie. Hinzu kommen umfangreiche Nutzflächen im Kellergeschoss sowie eine separate Einliegerwohnung mit eigener Terrasse . Ideal für Familienangehörige, Gäste, erwachsene Kinder oder auch für eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit oder ein Au-pair.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich. Große Fenster schaffen einen schönen Bezug zum Garten und sorgen für viel Tageslicht. Die angrenzenden Wohn- und Essbereiche bieten zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Familienleben miteinander zu verbinden. In der kalten Jahreszeit verbreitet ein Kamin behagliche Wärme.
Besonders beeindruckend ist das rund 800 m² große Grundstück. Der Garten ist über viele Jahre gewachsen und mit viel Liebe gestaltet worden. Unterschiedliche Bepflanzungen, gepflegte Rasenflächen, gewachsene Sträucher und liebevoll angelegte Bereiche schaffen eine ausgesprochen angenehme Atmosphäre. Ein geschickt platzierter weißer Gartenpavillon, ein liebevoll angelegter Teich sowie ein kleines Gewächshaus werden Sie im Rahmen einer Besichtigung begeistern. Die großzügige Terrasse bildet dabei den perfekten Übergang zwischen Haus und Garten und lädt zum Verweilen, Essen und Entspannen ein.

Auch die Architektur besitzt ihren eigenen Charakter. Das Haus wurde 1981 als Kampa-Fertighaus errichtet und entspricht den heutigen Vorstellungen von angenehmer Wohnkultur nach wie vor. Gleichzeitig zeigt sich die Immobilie ausgesprochen gepflegt und präsentiert sich als charmantes, individuelles Wohnhaus mit einer ganz eigenen Ausstrahlung. Wer sterile Neubauarchitektur sucht, wird hier etwas anderes finden: ein gewachsenes Zuhause mit Charakter, großzügigen Räumen und einem Grundstück, das den besonderen Reiz der Immobilie maßgeblich ausmacht.

Ein weiterer Pluspunkt ist das Souterrain mit separater, großzügiger Einliegerwohnung und Wellnessbereich mit Dusche, Ruhebereich und Sauna. Daneben stehen die klassischen Abstell- und Vorratsflächen sowie ein großzügiger Hobbybereich zur Verfügung. Außerdem ein Weinkeller, Vorratsräume, Heizungsraum und weitere praktische Lagerfläche, welche das ohnehin schon großzügige Raumangebot nochmals erweitern.

Die Kombination aus 200 m² Wohnfläche (inklusive) Einliegerwohnung, großem Grundstück, gewachsenem Garten, Garage und umfangreichen Nutzflächen macht diese Immobilie zu einem ausgesprochen vielseitigen Zuhause.

Und nicht zuletzt ist es die Lage, die dieses Angebot besonders macht.

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

Hier kauft man nicht nur ein Haus . Man erwirbt ein Stück gewachsene Wohnqualität.

FAZIT
Ein außergewöhnlich großzügiges Wohnhaus in einer besonderen Lage von Erftstadt-Liblar.

Rund 200 m² Wohnfläche, eine separate Einliegerwohnung mit eigener Terrasse, ein ca. 800 m² großes und wunderschön eingewachsenes Grundstück, umfangreiche Nutzflächen, eine Garage und ein vielseitig nutzbares Kellergeschoss bieten außergewöhnlich viel Raum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kampa-Fertighaus aus dem Jahr 1981 besitzt dabei seinen ganz eigenen Charakter und wurde über die Jahre zu einem ausgesprochen gepflegten und individuellen Zuhause entwickelt.
Ein Haus für Menschen, die großzügiges Wohnen, einen besonderen Garten und vor allem eine sehr gute Wohnlage zu schätzen wissen.
Eine Immobilie, bei der die Lage, das Grundstück und das außergewöhnliche Raumangebot den besonderen Wert ausmachen.

SONSTIGE ANGABEN
- Kampa-Fertighaus
- Einliegerwohnung mit separater Terrasse
- Großzügiges Kellergeschoss mit Hobbybereich
- Weinkeller
- Garage
- Zentralheizung
- Einzugsbereiter, gepflegter Gesamtzustand
- Auffallend schöner, gewachsener Garten
- Bevorzugte Halbhöhenlage in Erftstadt-Liblar
- Sauna- und Ruhebereich

Die Immobilie liegt in Erftstadt-Liblar in einer sehr guten und etablierten Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet mit gepflegter Einfamilienhausbebauung und einem angenehm ruhigen, privaten Charakter.

Besonders reizvoll ist die Halbhöhenlage. Das Umfeld ist geprägt von großzügigen Grundstücken, gewachsener Begrünung und einer überwiegend hochwertigen und gepflegten Umgebungsbebauung. Genau diese Kombination verleiht der Wohnlage ihre besondere Qualität und sorgt für ein ausgesprochen angenehmes Wohngefühl.

Gleichzeitig bietet Liblar eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote befinden sich im näheren Umfeld.
Ein besonderes Naherholungsziel ist der Liblarer See mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Auch die umliegenden Grün- und Erholungsflächen tragen wesentlich zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei.

Durch die Lage von Erftstadt zwischen Köln und Euskirchen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof Liblar ermöglicht die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr; die Autobahnen A1 und A61 sind ebenfalls gut erreichbar.
Eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit viel Grün, guter Nachbarschaftsbebauung und gleichzeitig kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens ? genau diese Kombination macht die Lage so begehrt.

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.