Erftstadt! Exklusives Landhaus mit außergewöhnlichem Raumangebot auf großem Hofgrundstück (SN 5023)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis		**Miete***	2.300,- €
Baujahr	1979	**Nebenkosten**	800,- €
Wohnfläche	433 m²	**Zimmer**	9
Nutzfläche	100 m²	**Grundstück**	2000 m²
Garage/Stellplatz	2/5	**Provision**	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

AUFTEILUNG
EG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Homeoffice, Gäste-WC und Terrasse

OG: 3 Schlafzimmer, 2 Ankleidezimmer, 2 Bäder, Hauswirtschaftsraum, Empore

BESCHREIBUNG
Dieses beeindruckende, freistehende Gutshaus vereint großzügiges Wohnen, repräsentative Architektur und ein außergewöhnliches Platzangebot auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.000 m². Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch ihren ausgesprochen besonderen Charakter, eine offene großzügige Raumgestaltung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Anwesen verfügt über ca. 433 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen mit offener Galerie. Der lichtdurchflutete Wohn- und Kaminbereich mit seiner bis in den Dachbereich geöffneten Decke bildet das architektonische Herzstück des Hauses und vermittelt ein eindrucksvolles Raumgefühl. Große Fensterflächen und bodentiefe Schiebeelemente sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie einen fließenden Übergang in den Gartenbereich.

Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte. Mehrere Schlafzimmer, zusätzliche Ankleidebereiche sowie verschiedene Nutz- und Hobbyräume schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder großzügiges Leben mit viel Freiraum.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich mit Terrasse und weitläufigem Garten. Durch die Hoflage und die angrenzenden Freiflächen ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss:

Der repräsentative Eingangsbereich schafft einen stilvollen Empfang und führt in die verschiedenen Wohnbereiche des Hauses. Die großzügige Küche verfügt über direkten Zugang zu einem Vorratsraum sowie zur innenliegenden Doppelgarage. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer eignet.

Der offen gestaltete Wohn- und Kaminbereich mit angrenzendem Esszimmer beeindruckt durch seine außergewöhnliche Raumhöhe und die offene Galerie.

Eine elegante Wendeltreppe sowie ein integrierter Aufzug verbinden sämtliche Ebenen des Hauses.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich mehrere großzügige Schlafzimmer, teilweise mit angeschlossenen Ankleidebereichen und zwei Bädern. Darüber hinaus steht ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss bietet zahlreiche zusätzliche Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Hobby-, Fitness-, Freizeit- oder Lagerflächen.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenen Wohnkomfort in besonderer Weise und bietet ein exklusives Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

FAZIT
Dieses besondere Gutshaus vereint großzügiges Wohnen, repräsentative Architektur und ein Höchstmaß an Privatsphäre in idyllischer Hoflage. Die offene Galerie, der beeindruckende Wohn- und Kaminbereich sowie die weitläufigen Außenflächen schaffen ein Wohnambiente mit besonderem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit ca. 433 m² Wohnfläche, mehreren Schlaf- und Badezimmern sowie zahlreichen Zusatz- und Hobbyräumen eignet sich die Immobilie ideal für Familien, anspruchsvolles Wohnen mit Homeoffice oder Menschen mit Bedarf an großzügigem Freiraum. Der große Garten mit Terrasse und Teich unterstreicht den exklusiven und naturnahen Charakter des Anwesens zusätzlich.

Die Kombination aus modernisierten Ausstattungsmerkmalen, hochwertiger Bauweise und dem besonderen Hofcharme macht dieses freistehende Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die großzügiges und individuelles Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
doppeltverglaste Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

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

NEBENKOSTEN
Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 800,- ?inkl. Heizung und Aufzugskosten.

SONSTIGES
Der Vermieter legt Wert auf einen soliden, bonitätsmäßig einwandfreien Mieter, der ein langfristiges Mietverhältnis anstrebt und bereit ist, sich harmonisch in eine ruhige Haus- bzw. Bewohnergemeinschaft einzufügen.

Die Immobilie befindet sich in den beliebten Mellerhöfen - einer ruhigen und naturnahen Wohnlage mit besonderem Hof- und Landhauscharakter. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, gepflegten Anwesen und einer angenehmen, privaten Atmosphäre. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen im Grünen mit einem hohen Maß an Lebensqualität und Rückzugsmöglichkeiten.

Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsachsen ist gut, sodass sich die Lage ideal für Familien, Berufspendler oder Menschen eignet, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Die besondere Kombination aus Natur, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse mit hohem Erholungswert.

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

Objektbilder





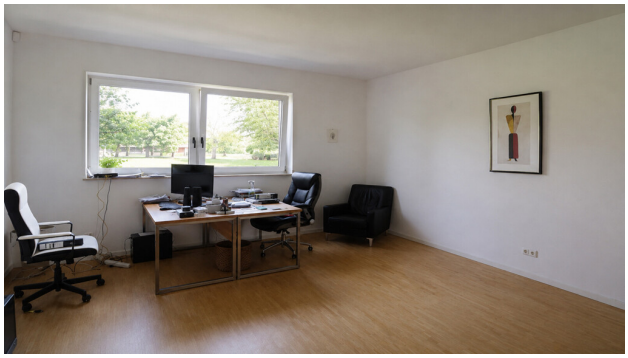








Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de





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.