Erftstadt-Liblar! Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Sonnengarten und Garage in Ruhiglage! (LK 5097)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	445.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1973	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	150 m²	**Zimmer**	6
Nutzfläche	79 m²	**Grundstück**	351 m²
Garage/Stellplatz	1/1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Flur, Diele, Küche, Duschbad, Gäste-WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer und große Terrasse
OG: Flur, Diele, Küche, Wannenbad, Gäste-WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer mit Balkon
KG: Flur, Heizungsraum sowie Öltankraum, Wasch-/Trockenraum mit Kelleraußentreppe, Vorratsraum und Hobbyraum

BESCHREIBUNG
Reihenmittelhaus in massiver Bauweise mit viel Potenzial und großem Sonnengarten in Erftstadt-Liblar!

Ein Zuhause zum Verlieben ? solide, großzügig und individuell nutzbar!

In einem ruhigen, begehrten Wohngebiet von Erftstadt-Liblar erwartet Sie dieses charmante Ein-/Zweifamilienhaus auf einem ca. 333 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück.

Ursprünglich im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich die Immobilie auch heute in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet somit ideale Voraussetzungen zur Gestaltung Ihrer persönlichen Traumimmobilie!

Mit Betreten des Hauses befinden Sie sich umgehend im einladend freundlichen Hausflur. Dieser, wie auch die Treppe ins Ober- und Untergeschoss, ist mit pflegeleichten Terrazzofliesen ausgelegt.

Eine weitere Wohnungstüre trennt Hausflur und Erdgeschosseinheit.

Diese präsentiert sich mit einem großzügigen Wohn-/Esszimmer samt Ausgang in den vorgelagerten Garten, einer Küche, einem Duschbad, zwei Schlafzimmern, einem Gäste-WC sowie einem Flur mit einer praktischen Garderobennische.

Die Diele gewährt den Zugang zu allen Räumlichkeiten dieser Ebene.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer ist mit einem hellen Parkettboden ausgelegt und überzeugt nicht nur durch einen ebenmäßigen Zuschnitt, sondern ebenso durch eine breite, bodentiefe Fensterfront, welche das Sonnenlicht tief in den Raum fallen lässt.

Genießen Sie den Blick auf die davor gelagerte Terrasse und weiter in den pflegeleicht angelegten Garten. Die Terrasse erstreckt sich nahezu über die gesamte Hausbreite und bietet somit üppig Platz für eine gemütliche Sitzlounge sowie einen Grill. Eine Markise spendet bei Bedarf ein schattiges Plätzchen.

Gegenüber vom Wohn-/Esszimmer befindet sich die Küche. Diese wartet bereits auf Ihre Gestaltungsmöglichkeiten. Freuen Sie sich auf kulinarische Kochabenteuer in einer geräumigen und gut geschnittenen Küche. Ein Fenster sorgt für eine gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit.

Beide Schlafzimmer werden von einem Fenster sonnenhell belichtet und sind mit einem hellen Parkettboden ausgelegt. Beide Räume verfügen über eine ideale Größe sowie einen ebenmäßigen Zuschnitt, welcher jegliche Möblierungswünsche erlaubt.

Das barrierefrei ausgelegte Duschbad ist halbhoch gefliest und verfügt über eine verglaste, ebenerdige, große Dusche, einen Waschtisch, ein WC sowie einen Heizkörper.

Ein separates Gäste-WC vervollständigt die Ebene und ist mit einem WC sowie einem Waschtisch ausgestattet.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit gleichem Grundriss und identischer Raumaufteilung.

Auch hier beschreibt sich die Raumaufteilung wie folgt: ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit angrenzendem Balkon, eine Küche, ein Wannenbad, zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein Flur mit einer praktischen Garderobennische.

Auch hier verfügen alle Wohn- und Schlafräume sowie die Küche über einen ebenmäßigen Zuschnitt, welcher jegliche Möblierungswünsche erlaubt. Sie werden durch ein oder mehrere Fensterflächen sonnenhell belichtet.

Das großzügig geschnittene Wohn-/Esszimmer ist mit einem Parkettboden ausgelegt und profitiert von einem angrenzenden Sonnenbalkon.
Genießen Sie den ersten Kaffee am Morgen mit einer herrlichen Aussicht! Eine Markise spendet auch hier bei Bedarf ein schattiges Plätzchen.

Im Badezimmer beschreiben eine Badewanne, ein Waschtisch und ein Heizkörper die Ausstattung.

Ein separates Gäste-WC beherbergt auch hier ein WC sowie einen Waschtisch.

Ebenfalls identisch ist die praktische Nische für einen Schuhschrank und eine Garderobe.

Der pflegeleicht angelegte Sonnengarten präsentiert sich in einer stattlichen Größe und bietet bei Bedarf einen

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

separaten Ausgang zum angrenzenden Stichweg.

Neben der Terrasse erstreckt sich die Kelleraußentreppe, welche kurze Wege vom Garten ins Untergeschoss ermöglicht.

Diese führt geradewegs in den Wasch- und Trockenraum.

Vervollständigt wird das Untergeschoss durch einen Heiz-und Hausanschlussraum mit angrenzendem Öltankraum sowie einen Hobby- und Vorratsraum.

Eine eigene Garage mit elektrisch betriebenem Garagentor befindet sich im nahegelegenen Garagenhof und rundet das Angebot gelungen ab!

FAZIT
Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Erwerber, die?

- mit eigenen Ideen und Wünschen bereit sind, ihr persönliches Traumhaus zu schaffen
- ein Objekt suchen, welches ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationen-
  Wohnen schafft
- ein Objekt suchen, welches sich dank zweier separat nutzbarer Wohneinheiten
  idealerweise auch als Zweifamilienhaus bewohnen lässt

Dieses Ein-/Zweifamilienhaus in Erftstadt-Liblar bietet neben einer soliden Bausubstanz und einem gepflegten Gesamtzustand eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dem Potenzial dieses einmaligen Objekts überzeugen.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.
Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. zwei km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Einkaufen gehen Sie ebenfalls zu Fuß - das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt nur einen Katzensprung (200 m) entfernt.
Auch für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet `Kottenforst Ville´ mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

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.