Freistehendes Einfamilienhaus mit traditioneller skandinavischer `Grillkota´ und Garage! (SN. 5072)



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	548.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1977	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	150 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche	115 m²	**Grundstück**	1100 m²
Garage/Stellplatz	1/3	**Provision**	3.57 %

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

OG: Flur, Schlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer und Vollbad

UG: Flur, Hobbykeller, Waschküche, Duschbad, zwei Lagerräume und Heizungsraum

BESCHREIBUNG
In attraktiver Wohnlage von Erftstadt-Bliesheim präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, ein weitläufiges Grundstück und ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.100 m² vereint die Immobilie ein zeitloses Erscheinungsbild mit einem durchdachten Raumkonzept, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem außergewöhnlich schönen Gartenbereich.

Das im Jahr 1977 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine hell verklinkerte Fassade und ein klassisches Satteldach.

Es wurde über die Jahre fortlaufend gepflegt und instand gehalten und vermittelt bereits beim ersten Anblick einen einladenden und wertigen Gesamteindruck. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² sowie einem vollständig unterkellerten

Untergeschoss mit ca. 115 m² zusätzlicher Nutzfläche bietet das Haus reichlich Raum für die unterschiedlichsten Lebenssituationen.

Schon der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer modernen, weißen Haustür mit Glaseinsätzen und einem schützenden Vordach.

Dahinter eröffnet sich eine großzügige und einladende Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und zugleich einen ansprechenden ersten Eindruck des Hauses vermittelt.

Das gesamte Erdgeschoss präsentiert sich durchgängig gefliest und überzeugt durch eine angenehme Großzügigkeit sowie gut geschnittene Räume.

Ein offenes Treppenhaus mit einer gewendelten Treppe aus Hartholzstufen und einem charaktervollen Gusseisengeländer verbindet die Wohnebenen auf besonders charmante Weise.

Während Diele, Küche, Homeoffice und das Gäste-WC mit mediterranen Fliesen ausgestattet sind, zeigt sich das Wohn-/Esszimmer in zeitlosem Weiß, wodurch eine helle, freundliche Atmosphäre entsteht.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet zweifellos das imposante und großzügige Wohn-/Esszimmer. Dank großer Fensterflächen präsentiert sich der Raum lichtdurchflutet und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung und eine harmonische optische Gliederung von Wohn- und Essbereich.

Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der gerade in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt und dem Raum eine ganz besondere Wohnqualität verleiht.

Zudem schafft eine große Glas-Schiebetür eine Verbindung zur der angrenzenden überdachten Terrasse und lässt Innen- und Außenbereich optisch miteinander verschmelzen.

Auch die Küche überzeugt durch ihre großzügige Dimensionierung. Die moderne Einbauküche bietet reichlich Arbeits- und Abstellfläche und ermöglicht ein komfortables Arbeiten im Alltag. Sie kann auf Wunsch gegen Aufpreis in der Immobilie verbleiben. Auch hier führt ein weiterer Zugang direkt auf die seitlich angebaute überdachte Terrasse.

Letztere erweitert den Wohnbereich auf besonders reizvolle Weise. Der direkte Zugang zur gartenseitigen freien Terrasse macht sie zugleich zu einem idealen Übergang zwischen Haus und Garten.

Ein besonderes Augenmerk verdient das weitläufige Grundstück. Mit ca. 1.100 m² bietet es ein außergewöhnliches Maß an Freiraum und vielfältige Möglichkeiten, die bei heutigen Grundstücksgrößen längst nicht mehr selbstverständlich sind.

Der Garten präsentiert sich überwiegend als gepflegte Rasenfläche, die durch hübsch angelegte Beete, Sträucher und gewachsene Grünbereiche aufgelockert wird. Die vollständige Einfriedung schafft dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre und bietet insbesondere Familien mit Kindern oder Gartenliebhabern einen geschützten Außenbereich.

Neben der großzügigen, direkt am Haus gelegenen Terrasse erwartet Sie im hinteren Grundstücksbereich eine weitere Terrasse, die einen zusätzlichen Rückzugsort im Grünen schafft.
Ein besonderes Highlight ist hier die typisch skandinavische Kota. Die gemütliche Grill- und Gartenhütte verleiht dem Außenbereich einen ganz eigenen Charakter und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Ob gemütliche Abende, gesellige Grillrunden oder entspannte Stunden im eigenen Gartenparadies ? hier entstehen

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

besondere Momente in einem außergewöhnlichen Ambiente.

Zurück im Haus wird das Erdgeschoss durch ein gut geschnittenes Zimmer, das sich derzeit ideal als Homeoffice nutzen lässt, ergänzt. Aufgrund seiner Lage und seines ebenmäßigen Zuschnitts bietet es darüber hinaus eine interessante Alternative als weiteres Schlafzimmer auf einer Ebene und eröffnet damit auch im Hinblick auf ein altersgerechtes Wohnen attraktive Perspektiven.

Das Gäste-WC mit fest installiertem Waschtisch und WC rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im Obergeschoss setzt sich der großzügige und gepflegte Gesamteindruck fort. Die gesamte Etage ist mit hochwertigem Designer-Vinyl in einer warmen Farbgebung ausgestattet, das eine wohnliche Atmosphäre vermittelt.

Hier stehen Ihnen ein weiteres Kinder- oder Gästezimmer sowie ein beeindruckendes Hauptschlafzimmer zur Verfügung. Letzteres begeistert insbesondere durch seine außergewöhnliche Raumwirkung. Im Zuge des Dachausbaus wurden überhohe Decken geschaffen, die dem Raum eine besondere Großzügigkeit und ein angenehmes Wohngefühl verleihen. Die imposante Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet einen schönen Blick in den Garten. Vorgelagert befindet sich ein Balkon, von dem aus sich die grüne Umgebung besonders genießen lässt.

Auch die Dimensionierung des Schlafzimmers ist bemerkenswert. Neben ausreichend Platz für eine großzügige Schlafzimmereinrichtung verfügt der Raum über eine abgemauerte, begehbare Ankleide, die den privaten Rückzugsbereich sinnvoll ergänzt und zusätzlichen Komfort bietet.

Das geräumige Tageslichtbad vervollständigt das Raumangebot im Obergeschoss. Es zeigt sich mit einem Doppelwaschtisch, einer verglasten Dusche, einem WC sowie einer einladenden Badewanne auf einem Podest. Die vorhandene Ausstattung und Fliesengestaltung entsprechen nicht mehr vollständig dem heutigen Zeitgeist, bieten jedoch eine solide Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch sein umfangreiches Platzangebot und wurde in weiten Teilen bereits deutlich aufgewertet. Neue Bodenfliesen, integrierte Deckenspots und erneuerte Innentüren verleihen den Räumen einen wohnlichen Charakter, der weit über einen klassischen Kellerbereich hinausgeht.

Hier stehen Ihnen eine Waschküche, ein großzügiger Hobbyraum sowie zwei separate Lagerräume zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Gartenzugang über eine eigene Kellerausgangstreppe, welche den Hobbybereich auch unabhängig von den Wohnräumen gut erreichbar macht.

Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss der Heizungsraum inklusive Tankraum sowie ein zusätzliches Duschbad mit WC, Waschtisch und Dusche. Dieses zweite Bad wurde bislang noch nicht erneuert und bietet entsprechend Raum für eine spätere individuelle Gestaltung.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch die komfortable Parksituation. Neben einer eigenen Garage stehen Ihnen ein breiter Carport sowie zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Damit ist auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden.

Die gartenseitige Verlängerung der Garage (sichtbar im Titelbild) ist eigentümerseits nachträglich errichtet worden.

MODERNISIERUNGEN
2000: neue Kunststoff-ISO-Fenster
2007: neue Öl-Heizung (2024 Kessel erneuert)

überwiegend erneuertes Untergeschoss

FAZIT
Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre Kombination aus großzügigem Wohnraum, einem vielseitig nutzbaren Raumangebot und einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung als klassisches Einfamilienhaus, wobei insbesondere Familien von den großzügigen Wohn- und Schlafbereichen, dem zusätzlichen Homeoffice sowie den vielfältigen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im Garten profitieren.

Gleichzeitig bietet die Immobilie interessante Perspektiven für Paare mit Platzbedarf, für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, oder für Familien, die sich bewusst ein Zuhause mit viel Freiraum und einem eigenen Gartenparadies wünschen.

Die Verbindung aus Kamin, überdachter Terrasse sowie zwei Frei-Terrassen, skandinavischer Kota und dem großzügigen Sonnengarten schafft eine Wohnqualität, die weit über das reine Wohnen im Haus hinausgeht. Hier genießen Sie ein Stück Lebensqualität mit viel Platz für individuelle Wünsche, geselliges Beisammensein und entspannte Stunden im eigenen grünen Rückzugsort.

Ein großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Charakter, gepflegter Substanz und einem Grundstück, das heute nur noch selten zu finden ist ? in Erftstadt-Bliesheim.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER:
weiße Kunststoff-ISO-Fenster (teils Sprossenfenster) mit überwiegend elektrischen Rollläden

Das Einfamilienhaus befindet sich in Erftstadt, einer etablierten Wohnlage im Rhein-Erft-Kreis mit guter Anbindung an die umliegenden Städte der Region. Die Lage eignet sich insbesondere für Personen, die ein ruhiges Wohnumfeld mit erreichbarer Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Position verbinden möchten.

Die nächste Autobahnanbindung ist in rund 3,3 km erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Köln, Bonn und weitere Ziele im regionalen Umfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote des öffentlichen Lebens befinden sich im Stadtgebiet von Erftstadt und sind je nach Ziel bequem mit dem Auto erreichbar.

Für Familien stehen Bildungseinrichtungen in der Umgebung zur Verfügung: Ein Kindergarten liegt in etwa 4,1 km Entfernung, eine Grundschule ist nach rund 6,1 km erreichbar. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich jeweils in circa 5,6 km Entfernung.

Die Kombination aus Wohnlage in Erftstadt, guter regionaler Erreichbarkeit und vorhandener Bildungsinfrastruktur macht den Standort zu einer interessanten Adresse für Familien und Berufspendler.

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

Objektbilder

























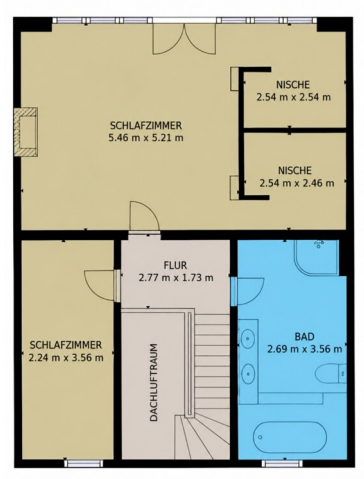
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













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.