Erftstadt-Bliesheim! Freistehendes Einfamilienhaus! Wintergarten, Sonnengarten, Garage (SN 5000)



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	465.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1961	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	160 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche	75 m²	**Grundstück**	706 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Sonnenterrasse
OG: Flur, zwei Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küchennische, Gäste-WC, Wintergarten und Balkon
UG: Flur, Waschküche, Lager, Duschbad, Hobbykeller und Heizungs-/Tankraum

BESCHREIBUNG
In angenehm ruhiger Lage eines verkehrsberuhigten Wohngebiets von Erftstadt-Bliesheim präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen, liebevoll gepflegten Grundstück als ein Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und mit zeitloser Ausstrahlung.

Das im Jahr 1961 in solider Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch seine klare Architektur mit klassischem Satteldach, einer weiß verputzten Fassade sowie einem gepflegten Gesamtbild, das durch kontinuierliche Instandhaltungen bis heute bewahrt wurde.

Bereits der überdachte Eingangsbereich sowie die weiße Haustür mit eleganten Glaseinsätzen vermitteln einen einladenden ersten Eindruck.

Das gesamte Erdgeschoss ist durchgängig mit weißen Fliesen ausgestattet, was zu einer stimmigen und homogenen Atmosphäre führt.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn-/Essbereich, welcher durch den erfolgten

Gebäudeanbau ca. 1981 mit einer beachtlichen Größe und somit vielfältigen Möblierungsmöglichkeiten überzeugt.

Durch einen offenen Durchbruch wird der Wohnbereich optisch optimal vom Essbereich separiert.

Während der Wohnbereich zudem durch eine bodentiefe Fensterfront einen fließenden Übergang zur vorgelagerten, teils überdachten Terrasse und in den Garten schafft, hält der Essbereich als besonderes Highlight einen Kaminofen für angenehme Stunden in behaglicher Atmosphäre bereit.

Die angrenzende Küche ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für einen Frühstückstisch. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Das modernisierte Badezimmer zeigt sich in stilvoller, vollständig weiß gehaltener Gestaltung mit deckenhoher Verfliesung, einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch, Hänge-WC, Bidet sowie einer komfortablen Handtuchheizung.

Abgerundet wird die Erdgeschossebene durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit Platz für Bett, Kleiderschrank oder Ähnliches.

Über eine elegant gewendelte Holztreppe mit Altbau-Charme gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses.

Dieses eröffnet sich optional als ein eigenständiger Wohnbereich, der sich ideal als Einliegerwohnung nutzen lässt und somit sowohl für Mehrgenerationenkonzepte als auch zur teilweisen Vermietung geeignet ist.

In erster Linie lässt sich diese Ebene jedoch optimal in die Nutzung als ein großzügiges Einfamilienhaus integrieren.

So bieten hier zwei große Schlafzimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer/Homeoffice, je nach Bedarf.

Zudem hat diese Etage ein eigenes Wohnzimmer mit separater Kochnische (ein absoluter Teenagertraum). Dieses fungiert unter anderem als Durchgangszimmer und gewährt Zugang zu einem weiteren besonderen Highlight:

Einem ca. 25 m² großen, lichtdurchfluteten Wintergarten im Anbau! Dieser ist rundum verglast, weiß gefliest und führt auf einen umlaufenden Balkon mit hochwertigem Bangkirai-Belag.

Dieser gesamte Bereich zeigt sich als ein geschützter, sonniger Platz (Südwest-Lage) mit herrlichem Weitblick über die angrenzenden Felder, ideal für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein schlichtes tagesbelichtetes Gäste-WC mit Waschtisch.

Zudem präsentiert sich das Haus vollständig unterkellert, einschließlich des Anbaus, und bietet auf rund 75 m² reichlich zusätzliche Nutzfläche.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem weiteren modernisierten Badezimmer mit großformatigen weißen Wandfliesen, anthrazitfarbener Bodenkeramik, Dusche, Waschtisch und WC auch ein großzügiger Vorrats-/Lagerraum, eine Waschküche sowie der Heizungsraum mit Öltank.

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

Ein Hobbykeller unter dem Anbau mit direktem Ausgang in den Garten eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Werkstatt oder Stauraum.

Das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von 706 m² entfaltet seinen besonderen Reiz als gepflegter Sonnengarten mit großzügiger Rasenfläche, liebevoll angelegten Beeten und gewachsenen Sträuchern.

Ein üppiges Gartenhaus mit zusätzlicher zweiter Terrasse bietet weitere Rückzugsmöglichkeiten im Grünen. Die ruhige Feldrandlage und eine vollständige Einfriedung sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre und freie Entfaltung in Ihrer eigenen Gartenoase.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine überlange Garage mit angebautem Werkstattbereich (alternativ zusätzliche Staufläche), die insbesondere für Handwerker oder Hobbybastler ideale Voraussetzungen bietet und die praktische Alltagstauglichkeit dieses Außenbereichs unterstreicht.

FAZIT
Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ein durchdachtes Raumkonzept, eine solide Bausubstanz und viel Potenzial für individuelle Wohnideen. Der großzügige Garten und die ruhige Lage machen es zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien mit bis zu zwei Kindern oder Singles, die naturnah und dennoch mit guter Anbindung und Infrastruktur leben möchten.

Optional ist diese Immobilie dank der Aufteilung im Obergeschoss auch geeignet für generationsübergreifendes Wohnen oder als vermietete Einliegerwohnung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus für Ihre Zukunft bereithält.

SONSTIGE ANGABEN
VIRTUELLER RUNDGANG
Vorab bieten wir Ihnen auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.
Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

Erftstadt-Bliesheim zählt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb Erftstadts. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule sind vor Ort vorhanden.

Alle weiterführenden Schulen (Haupt-, Realschulen, Gymnasien und eine Waldorfschule) sowie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten stehen im nahegelegenen Liblar bzw. Lechenich zur Wahl.

Den Bahnhof mit pendleridealen Verbindungen nach Köln finden Sie im 2 km entfernten Nachbarort Liblar.

Die Autobahn A61 / A1 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In die Domstadt Köln fahren Sie mit dem Auto ca. 25 - 30 Minuten.

Die nahen Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Ville bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren und der bekannte `Liblarer Lido´ natürlich auch zum Schwimmen ein.

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

Objektbilder













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







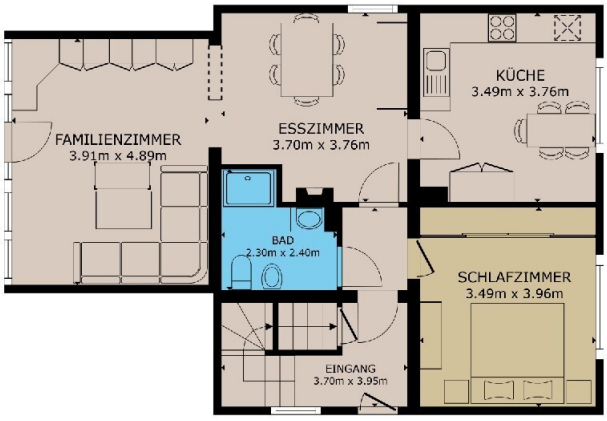


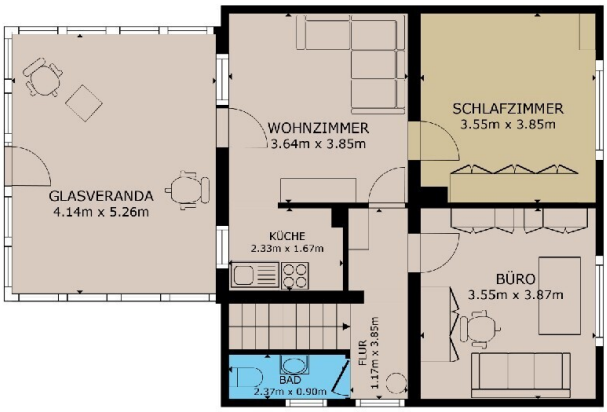


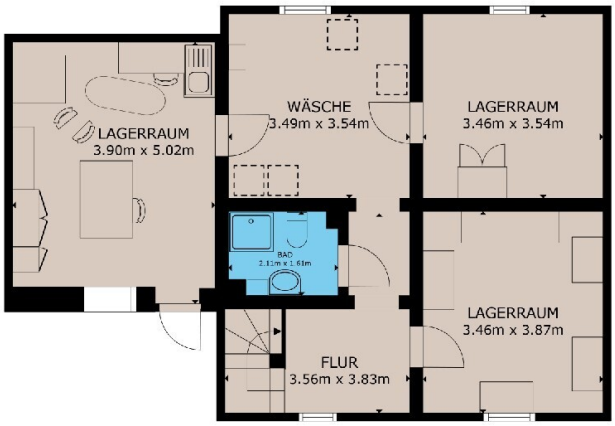


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de









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.