Erftstadt-Bliesheim! Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme! Weitläufiges Gartenareal inkl. Sonnenterrasse, Vollkeller und Garage in ruhiger Wohnlage. (SN 4613)

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	349.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1965	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	110 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	605 m²
Garage/Stellplatz	1/1	**Provision**	3.57 %

Erftstadt-Bliesheim! Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme! Weitläufiges Gartenareal inkl. Sonnenterrasse, Vollkeller und Garage in ruhiger Wohnlage. (SN 4613)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK
Hervorragend gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus mit gelungener Raumaufteilung, geräumiger Sonnenterrasse mit Blick in den eigenen idyllischen Garten inkl. Gartenhaus, Vollkeller und Garage in ruhiger, beliebter Wohnlage von Erftstadt-Bliesheim!

rund 110 m² Wohnfläche (4 Zimmer), verteilt auf:

EG:
Diele, großes Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Sonnenterrasse

OG:
Elternschlafzimmer, zwei Kinder-/ Gästezimmer (oder Homeoffice), Wannenbad, Flur

+ ca. 50 m² Nutzfläche im Vollkeller (u.a. mit Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Zweitküche/Lager, Heizungs-/ Tankraum)

Baujahr 1965

+ 605 m² komplett umfriedetes und liebevoll gehegtes Sonnenareal inkl. Gartenhaus

+ eigene Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz in der Einfahrt

BESCHREIBUNG
Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und seither von den Eigentümern im Erstbesitz durchgehend liebevoll gepflegt und in Stand gehalten.

Mit Satteldach und einer weiß verputzten Fassade präsentiert sich das Haus charmant und ansprechend mit einem kleinen Vorgarten nebst gepflasterter Einfahrt und idyllischem, weitläufigen Gartenareal hinter dem Haus.

Die seitlich am Haus gelegene Eingangstür mit eleganten Glaseinsätzen öffnet sich zur mit hellen Fliesen versehenen Diele. Auch eine Garderobe findet hier bequem ihren Platz.

Das Wohn-/ Esszimmer präsentiert sich mit cremefarbenem Teppichboden und von drei Seiten mit großen Fensterflächen optimal belichtet. Dadurch erhält der Raum ein angenehm freundliches Wohnambiente.

Die opulente Größe des Raums bietet neben zahlreichen Möblierungsmöglichkeiten auch die optische Gliederung von Wohn-/ und Essbereich.

Im Wohn-/ Esszimmer befindet sich auch der Zugang auf die 2020 erneuerte ca. 22 m² große Sonnenterrasse, welche zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Genießen Sie hier bei bester Südost-Ausrichtung den
traumhaften Blick in den eigenen Garten.

Eine elektrische Markise spendet an besonders heißen Tagen den gewünschten Schatten.

Der liebevoll gepflegte Garten zeigt sich überwiegend als grüne Rasenfläche, welche eingefasst wird von hübschen Blumenbeeten und zahlreichen in Form gebrachten Thujen-Bäumen.

Ergänzt wird das Sonnenareal durch ein großes Gartenhaus, welches Platz für Gartengeräte uvm. bietet.

Zurück im Haus befindet sich angrenzend an das Esszimmer die ebenmäßig geschnittene Küche. Diese sorgt durch Fenster auf zwei Seiten für die richtige Belichtung und Belüftung.

Neben der vorhandenen Einbauküche, welche gegen Aufpreis auf Wunsch im Haus verbleiben kann, findet auch ein Frühstückstich bequem seinen Platz.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch das neu gestaltete Gäste-WC. Dieses präsentiert sich dreiviertelhoch in zeitlosem Weiß gefliest und mit einem Fenster.

Ein modernes Hänge-WC sowie ein Waschtisch beschreiben die übrige Ausstattung.

Über die Treppe mit Stufen aus Travertin-Marmor und
mit einem Gusseisen-Geländer gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss des Hauses.

Dieses beherbergt drei Schlafzimmer, welche alle mit wohnlichem, hellen Teppichboden versehen sind und ein

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

Badezimmer.

Das Hauptschlafzimmer zeigt sich mit einer beachtlichen Größe und viel sinnvoller Schrankstellfläche.

Als ideales Kinder-/ oder Gästezimmer eignet sich der zweite gut bemessene Schlafraum.

Der etwas kleinere, dritte Raum ist in seiner Funktion vielseitig nutzbar. Er eignet sich hervorragend als ein in der heutigen Zeit nahezu unabdingbares Homeoffice, begehbare Ankleide oder Gästezimmer.

Vervollständigt wird die Etage durch das tagesbelichtete Badezimmer.

Dieses zeigt sich deckenhoch in weiß gefliest und mit einer farblich abgesetzten Bordüre.

Kontrastierende graue Bodenfliesen und helle Holzpaneelen an der Decke mit integrierten LED-Spots setzen pfiffige Akzente.

Die weitere Ausstattung wird durch weißes Sanitär, bestehen aus einem Waschtisch und einer formschönen Badewanne beschrieben.
Da die Immobilie voll unterkellert ist, verbirgt sich hier weitere sinnvolle Nutz-/ und Staufläche.

Neben den üblichen Funktionsräumen wie dem Heizungs-/ Tankraum und einem Bügel-/ Hauswirtschaftsraum, steht im Untergeschoss ein weiteres Duschbad zu Verfügung.

Dieses ist ebenfalls in Weiß gehalten und verfügt über eine bodengleiche Dusche, einen Waschtisch, ein WC und ein kleines Fenster.

Zudem gibt es einen weiteren wohnartig ausgebauten Raum, welcher derzeit als sogenannte Working-Kitchen genutzt wird. Hier verbirgt sich eine zweite Küche mit allen erforderlichen Anschlüssen.

Der Raum zeigt sich mit neuen Bodenfliesen und direkten Zugang in den Garten über die Kelleraußentreppe, deren Sicherheitstür erhöhten Schutz bietet.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch eine eigene Garage direkt am Haus. Diese ist mit einem elektrischen Garagentor und einer Schlupftür in den Garten ausgestattet. Weitere Pkw-Stellplätze finden sich in der breiten Einfahrt.

Gerne bieten wir Ihnen vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich über unsere Homepage selbst freischalten.

FAZIT
Zusammenfassend bietet dieses charmante Einfamilienhaus beste Voraussetzungen für Familien, Paare oder auch Singles mit dem Wunsch eines schönen Eigeneheims mit idyllischem Grundstück.

Wenn Sie Wert legen auf solides und anspruchsvolles Wohnen in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld, finden Sie hier die richtige Immobilie!

Aufgrund des Baujahres sollten übliche kosmetische und technische Anpassungen erfolgen - dank des gepflegten Unterhaltungszustands auf Basis einer grundsoliden Bausubstanz bleiben diese in überschaubarem Rahmen.

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

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Immobilienangebots begeistern!

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten bei einer Besichtigung vor Ort!

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!

FENSTER
doppelverglaste Holz-ISO-Fenster mit Rollläden

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Ölzentralheizung mit dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Heizung: 2007

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 357,7 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 04.02.2034

LAGE
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 Einkaufsmög-lichkeiten stehen in Liblar bzw. Lechenich zur Wahl.

Der 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. 20-25 Minuten.

Die nahen Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Ville bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

FLÄCHENMAßE
Aufgrund des Baujahrs liegen sowohl eigentümerseits, als auch beim Bauamt nur eingeschränkt originale Bauunterlagen vor!

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

IHRE ANSPRECHPARTNER

Niclas Schütten und Nicolas Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 623 oder senden Sie eine Mail an nsc@zeitundwert.de

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.