

Erfstadt! Freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus mit großem Sonnengarten! 2 Garagen und PKW-Stellplatz in ruhiger Wohnlage! (SN4218)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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



Kaufpreis	550.000,- €	Miete*	
Baujahr	1998	Nebenkosten	
Wohnfläche	186 m ²	Zimmer	6
Nutzfläche		Grundstück	652 m ²
Garage/Stellplatz	2	Provision	3.57 %

Erfstadt! (Teilweise) BEZUGSFREI! Freistehendes Zweifamilienhaus mit großzügigem Gartentraum und zwei Garagen! (SN 4218)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Freistehendes, großzügiges Vollklinkerhaus mit vielfältigen Wohnoptionen, 2 Garagen, Stellplätzen und großzügigem Sonnengarten in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße von Blessem.

Teilweise bezugsfrei! Die geräumige Erdgeschosswohnung ist ab sofort bezugsfrei, wogegen die Wohnung im Dachgeschoss (noch) vermietet ist!

Baujahr 1998 - aufgeteilt in zwei Wohnungen gesamt rd. 186 m² Wohnfläche, verteilt auf:

EG-Wohnung: ca. 100 m²

(Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Sonnenterrasse + Büro im UG)

OG-Wohnung + Studio: 86 m²

(Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon und Studio)

652 m² umfriedeter Südgarten

+ 2 Garagen und gepflasterte Zufahrt mit Stellplätzen

+ ca. 50 m² Nutzfläche im UG

BESCHREIBUNG

Das 1998 in massiver Bauweise errichtete stattliche Wohnhaus mit roter Vollklinkerfassade wurde von Anfang an in zwei Wohnungen aufgeteilt und zeigt sich mit seinem großen Raum- und Platzangebot vielseitig verwendbar.

Der gemeinsame Hauseingang, beschrieben durch eine weiße, teilverglaste Eingangstür gibt den Weg in das mit hochwertigen und pflegeleichten Marmorfliesen (Salz/Pfeffer-Optik) ausgestattete Treppenhaus mit gewundenem Stahlgeländer frei.

Zwei separate Wohnungseingänge erlauben die Nutzung als Zweifamilienhaus mit:

- einer 100 m² großen Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- einer 86 m² großen Drei-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss inkl. Studio.

Gleichermaßen bietet das stattliche Wohnhaus ideale Voraussetzungen für generationsübergreifendes Wohnen oder für Freiberufler als perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten mit einer gut geschützten Privatsphäre.

Im Keller stehen ergänzend die üblichen Nutz- und Funktionsbereiche wie Waschküche, Heizungskeller, Vorrat etc. sowie auch ein weiterer wohnwertig ausgebauter Raum zur Verfügung, welcher der Erdgeschosswohnung zugeteilt ist.

Das Erdgeschoss betreten Sie durch die eigene Wohnungseingangstür und finden sich zunächst in der großzügigen Diele wieder.

Diese bietet reichlich Platz für eine Garderobe und führt in alle weiteren Zimmer der Wohnung.

Herzstück der Wohnung ist das geräumige und von großen Fensterflächen belichtete Wohn-/ Esszimmer. Es ist mit einer weiß-melierten Bodenkeramik versehen und präsentiert sich hell und freundlich.

Der Zuschnitt des Zimmers erlaubt zudem eine optisch Gliederung von Wohn-/ und Essbereich und bietet zahlreiche Möblierungsmöglichkeiten.

Im Wohnbereich befindet sich zudem auch der Zugang auf die große Terrasse, welche viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe liefert. Von einer schicken Pergola überdacht, lädt sie zum gemütlichen Verweilen mit einem idyllischen Blick in den eigenen, komplett umfriedeten Garten ein.

Zurück im Haus präsentiert sich die Küche mit einem Fenster zur richtigen Belichtung und Belüftung und mit einem aparten, weißen Fliesenspiegel.

Das angrenzende Vollbad ist deckenhoch in zeitlosem Weiß gefliest, welche nur durch eine kontrastierende Bordüre unterbrochen wird. Die hellgrauen Bodenfliesen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Eine umglaste Duschkabine, eine Badewanne, ein Waschtisch, ein Hänge-WC sowie ein großes Fenster beschreiben die vollständige Ausstattung.

Die beiden Schlafzimmer der Erdgeschosswohnung verfügen über einen großzügigen und nahezu quadratischen Zuschnitt.

Beide Zimmer sind mit wohnlichem Laminatboden versehen und werden von großen Fensterflächen mit Tageslicht versorgt. Reichlich Schrankstaufläche und Platz erlauben eine individuelle Möblierung und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten der Zimmer sowohl als Schlaf-/ als auch als Kinder-, Gästezimmer oder Home Office.

Abgerundet wird das Raumangebot der unteren Wohnung durch ein in seinem Design an das Badezimmer angepasste Gäste-WC, welches mit einem Waschtisch und einem Hänge-WC ausgestattet ist.

Der bereits erwähnte wohnwertig ausgebaute Raum im Untergeschoss, welcher zu der EG-Wohnung gehört, ist beheizt und verfügt über ein Fenster, was zusätzliche weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Schon langjährig und stabil vermietet präsentiert sich die zweite Wohnung im Obergeschoss des Hauses.

Diese zeigt sich nahezu vollständig mit creme-weißen Bodenfliesen und mit weißen Holz-Paneelen verkleideten Zimmerdecken. Hierdurch entsteht ein homogener, ansprechender Gesamteindruck.

Zunächst finden Sie sich in der großzügigen Diele wieder, in der auch bequem ein Garderobenschrank oder ähnliches seinen Platz findet.

Linkerhand gelangen Sie in das durch eine beeindruckende Größe von 31 m² überzeugende Wohn-/ Esszimmer. Dieses wird von zwei Seiten durch große Fensterflächen und die Balkontür mit viel Tageslicht erfüllt, wodurch ein angenehmes, freundlich-helles Ambiente erzeugt wird.

Der dem Wohnzimmer vorgelagerte Sonnenbalkon bietet neben Platz für eine kleine Sitzgelegenheit auch einen traumhaften Weitblick ins Grüne.

Mit einer beachtlichen Größe und einem weißen Fliesenspiegel zeigt sich die Küche. Für die nötige Belichtung und Belüftung sorgt ein Fenster. Die vorhandene Einbauküche gehört dem Mieter.

Angrenzend befindet sich das geräumige Vollbad. Dieses ist deckenhoch in Weiß gefliest und mit einer kontrastierenden Bordüre versehen. Die hellgrauen Bodenfliesen sind hervorragend abgestimmt auf das graue Sanitär des Bades.

Ein Hänge-WC, eine umglaste Dusche, eine Badewanne und ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung. In die mit cremefarbenen Holzpaneelen verkleidete Decke integrierte LED-Spots rücken das Bad in das rechte Licht.

Das Schlafzimmer überzeugt vor allem durch einen ebenmäßigen Zuschnitt mit reichlich sinnvoller Schrankstellfläche und einem Fenster zur richtigen Belichtung.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch ein wohnlich ausgebautes Dachstudio. Dieses erreichen Sie über eine Raumpartreppe und finden dort reichlich sinnvollen Speicherplatz vor.

Auch als Home Office oder Atelier eignet sich der großzügige und tagesbelichtete Raum optimal. Die Decken sind vollständig mit weißen Holzpaneelen verkleidet.

In einer abgetrennten Kammer ist die Heizung (Gastherme) des Hauses untergebracht. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohnungen.

Um die Privatsphäre der Mieter im Obergeschoss zu wahren, sind hier keine Bilder veröffentlicht.

Zum Immobilienangebot gehören zusätzlich zwei eigene Garagen sowie weitere Parkmöglichkeiten in der gepflasterten Einfahrt.

FAZIT

Diese stattliche Immobilie richtet sich auf Grund der teilweisen Vermietung idealerweise an Kapitalanleger, bietet jedoch alternativ auf Grund der vielseitig nutzbaren Wohnkonzeption und Ihrem hohen Wohn- und Freizeitwert auch optimale Voraussetzung für Eigennutzer oder Generationswohnen größerer Familien oder auch Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

MIETZAHLUNGEN

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nicht vermietet und bezugsfrei.

OG-Wohnung (86 m²)

Kaltniete 562 Euro/Monat (seit 09/2020)

Nebenkostenvorauszahlung monatlich: 178 Euro

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster (Sprossenfenster) mit teils elektr. und teils manuellen Rollläden

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Baujahr Heizung: 1998

Gaszentralheizung

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 102,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Gültig bis: 12.10.2031

LAGE

Erfstadt gehört zu den gesuchten Wohnlagen an der süd-westlichen Peripherie Kölns mit guter Verkehrsanbindung. Blessem selbst ist einer der kleineren Ortsteile, genau zwischen Lechenich und Liblar gelegen. In diesen beiden größten Stadtteilen Erfstadts gibt es umfassende Einkaufsmöglichkeiten, ein breitschichtiges gastronomisches Angebot, Ärzte aller Fachrichtungen, mehrere Kindergärten sowie Grund- und alle weiterführenden Schulen. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen-/ Freibäder) und das Naherholungsgebiet Vile tragen mit zum hohen Wohnwert bei.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 20 Minuten. Die BAB-Auffahrt (A1 / A61) ist 1-2 km entfernt.

Ein DB-Anschluss mit idealen Abfahrtszeiten für Pendler verbindet Erfstadt mit der beliebten Domstadt Köln.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Niclas Schütten und Sybille 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

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

Objektbilder





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.