

Erfstadt-Bliesheim! Freistehendes, großes Einfamilienhaus mit Fernsicht, Außenpool und Doppelgarage in gesuchter Halbhöhenlage! Energieeffizienzklasse A+! (MB 4516)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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



Kaufpreis	998.000,- €	Miete*	
Baujahr	2011	Nebenkosten	
Wohnfläche	220 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	765 m ²
Garage/Stellplatz	2/2	Provision	2.38 %

Erfstadt-Bliesheim! Freistehendes, großes Einfamilienhaus mit Fernsicht, Außenpool und Doppelgarage in gesuchter Halbhöhenlage! Energieeffizienzklasse A+!

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Freistehendes, neuwertiges Top-Angebot welches keine Wünsche offenlässt. Üppiger Garten, Vollkeller und Doppelgarage! Einzugsbereit und fertig für den Sommer! Ruhige, attraktive Höhenlage!

Rund 220 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern + Terrassen, verteilt auf:

EG:

Offener Empfangsbereich, Diele, großer Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC und Garagenzugang

OG:

Elternschlafzimmer, Büro, Empore, Bad en suite, Ankleide

UG:

Zwei große Kinder/Jugendzimmer, Duschbad, Flur Waschküche, Vorratsraum und Haustechnik

Baujahr 2011

765 m² komplett umfriedetes und liebevoll gehegtes, perfektes Sonnenareal mit beheiztem Außenpool + Doppelgarage mit mehreren Stellplätzen in der gepflasterten Einfahrt. Top Energieverbrauchswerte mit Wärmerückgewinnung.

Ruhige, gewachsene, private Premiumwohnlage!

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende 2-geschossige, große Einfamilienhaus mit Vollkeller als Gartengeschoss, Pool und großer Doppelgarage wurde erst 2011 in teilmassiver Bauweise sorgfältig errichtet und seither von den Eigentümern ständig liebevoll gepflegt und in sehr gutem, einzugsbereitem Zustand gehalten.

Mit Zeltdach und der weiß verputzten Fassade präsentiert sich das Haus modern und ansprechend mit bekiestem Vorgarten und betont platzierten Glanzmispeln.

Der hinter dem Haus gelegene Garten bietet Pool, Fernblick, Terrassenfläche und viel gesuchte Privatsphäre. Die frontseitig gelegene Hauseingangstüre öffnet sich zur lichterfüllten, mit Echtholzfußbodenimitat ausgelegten Diele.

Die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung temperiert stets angenehm im gesamten Haus. Die wartungsarme Technik ist energieeffizient und für Allergiker optimal.

Beindruckend präsentiert sich der Blick in den großen, offenen Wohnbereich. Außergewöhnlich viele und große Fensterflächen und das offene Treppenhaus lassen Ihre Gäste staunen.

Das Raumensemble aus Wohn-/ Esszimmer mit offen angrenzender Küche präsentiert sich mit L-förmigem Zuschnitt und mit mehreren Schiebetüren in den traumhaft schönen Garten.

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

Die große, mit einer Theke versehene angrenzende, ebenmäßig geschnittene Küche überzeugt durch ausreichend Platz und modernem Über-Eck-Fenster. Ein geschickt platziertes Beleuchtungskonzept setzt hier und in der gesamten Immobilie alles ins rechte Licht. Die neuwertige Einbauküche kann auf Wunsch, gegen Aufpreis, verbleiben.

Vor dem gartenseitigen Wohnzimmer führt eine Treppe mit kleinem Terrassenplateau in Ihr zukünftiges Gartenparadies. Umsäumt von etlichen Sträuchern und Lavendel zeigt sich der Garten top gepflegt und mit viel grüner Rasenfläche versehen. Freuen Sie sich auf den Sommer, laden Sie Freunde und Verwandte ein und heißen alle in Ihrem neuen Zuhause willkommen.

Neben der großen, um den Außenpool verlaufenden Terrasse gibt es noch einen ideal platzierten Essplatz mit Tisch, Sonnenschirm und Sitzbank seitlich am Haus.

Der beheizte Pool ist als imposanter Mittelpunkt im Garten installiert worden.

Dank opulenter Grundstücksgröße bietet das Areal jedoch immer noch ausreichend Platz für Klettergerüst, Fußballspiel und alles im Garten gewünschte.

Zurück ins Haus:

Neben dem separaten, tagesbelichteten Gäste-WC erreichen Sie von der Diele aus auch die angrenzende Garage.

Dank des jungen Baujahres bedarf es keinerlei Instand-haltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Das üppig große Einfamilienhaus präsentiert sich in tadellosem Bestzustand.

Eine halbrund gewendelte Treppe führt in das Obergeschoss dieses Premium-Angebots.

Es beherbergt Empore (ggf. weiteres Zimmer), Büro, Elternschlafzimmer, Bad und Ankleide.

Auch das Obergeschoss ist vollständig mit hochwertigem Echtholzfußbodenimitat versehen und begeistert durch sehr großzügige Räume und etliche Fenster, welche die gesamte Etage mit reichlich Tageslicht füllen.

Mit einem gelungenen Zuschnitt präsentiert sich das Elternschlafzimmer und bietet dank großer Fensterflächen einen herrlichen Blick in den eigenen Garten und weiter bis in die Eifel.

Das tagesbelichtete Duschbad zeigt sich luxuriös ausgestattet mit Doppelwaschtisch, extra großem Wandspiegel, Hänge-WC, ebenerdiger Dusche und Badewanne.

Die abgebildete Infrarotkabine ist eine Sonderanfertigung und kann leider nicht übernommen werden. Gleich zwei Fenster und mehrere Deckenspots spenden ausreichend Licht.

Im aktuell als Büro genutzten Raum setzt sich das offene, helle Wohnerlebnis fort.

Freier Blick in den Garten und vernünftige Raumgröße überzeugen auch an dieser Stelle.

Vervollständigt wird das Obergeschoss durch eine extra große Ankleide mit mehreren Unterteilungen und fertiger Einbauschränklösung. Dabei wurde großen Wert auf die durchgehend, transparente Wohnlösung gelegt. Entsprechend haben alle begehbaren Kleiderschränke Fenster.

Erleben Sie im Rahmen einer Besichtigung welche Möglichkeiten Sie hier haben.

Aufgrund der großzügigen, offenen Raumkonzeption könnten im Obergeschoss noch weitere Zimmer entstehen. Das Untergeschoss der jungen Immobilie ist als Wohnfläche genutzt und genehmigt.

Es präsentiert sich in der gleichen, hohen Ausstattungsqualität wie im Ober- und Erdgeschoss.

Deckenhöhe, Bodenbeläge und großformatige Fenster unterstreichen den Wohnwert.

Die beiden nahezu quadratisch geschnittenen Zimmer eignen sich optimal als Kinderzimmer.

Alternativ auch als großes Homeoffice oder zusätzliche Ankleideräume.

Die großen, doppelflügeligen Fenster mit Rollläden lassen Licht und Luft dank großzügiger Abböschung Richtung Garten herein.

Die jetzigen Eigentümer haben das gesamte Gartengeschoss als Jugendbereich mit eigenem Bad genutzt. Denkbar ist aber auch ein eigener Au-Pair- oder ein vollwertiger Wellnessbereich.

Es gibt mehr als genug Platz für Sauna, Sportgeräte etc. Das Duschbad zeigt sich mit großer Eckdusche, Hänge WC und gleich zwei gegenüberliegenden Waschbecken.

Natürlich ist es tagesbelichtet und mit Fenster versehen.

Vervollständigt wird diese Ebene durch den Heizungsraum.

Er dient gleichzeitig als Waschküche und beheimatet die gesamte Haustechnik mit moderner Belüftungstechnik. Zurecht ist der Energieverbrauch der Immobilie entsprechend gering.

Komplettiert wird das exquisite Immobilienangebot durch eine große Garage direkt rechts am Haus.

Sie verfügt über elektrisches Sektionaltor und Schlupftüre in den Garten. Die gepflasterte Einfahrt davor bietet 2-3 Pkw's mühelos Platz.

Links am Haus wäre, vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung, ausreichend Fläche um ggf. eine weitere Garage oder ein Carport zu errichten.

FAZIT

Zusammenfassend bietet dieses moderne, exquisite Einfamilienhaus ideal Voraussetzungen für anspruchsvolle Familien mit mehreren Kindern, Paare oder auch Singles mit sehr großzügigem Platzbedarf. Wenn Sie Wert legen auf

luxuriösen Wohnkomfort und anspruchsvolles Wohnen in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld, finden Sie hier die richtige Immobilie!

Aufgrund des jungen Baujahres beschränken sich etwaige Arbeiten lediglich auf den sprichwörtlichen Eimer Farbe. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses seltenen Angebots begeistern!

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten bei einer Besichtigung vor Ort!

Zusätzlich bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich über unsere Homepage frei-schalten.

Bezug: Die Immobilie kann nach Rücksprache bezogen werden.

Fenster: Weiße Kunststoff-ISO-Fenster (3-fach Verglasung) mit Rollläden (teils elektrisch)

Heizung / Energieausweis: Wärmepumpe/Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Baujahr Heizung: 2011, Baujahr Gebäude: 2011

Ausgestellt am: 23.06.2023 / Gültig bis: 22.06.2033

Verbrauchsausweis mit Endenergieverbrauch: 19,1 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse: A+

LAGE

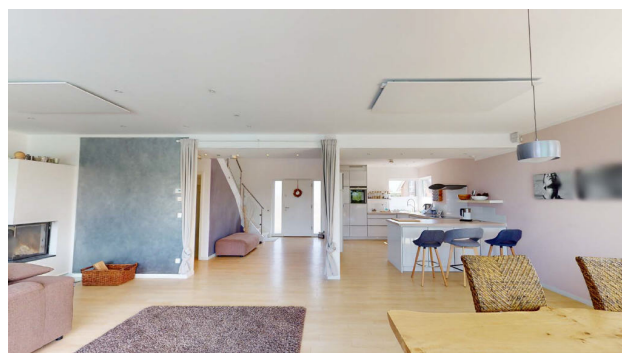
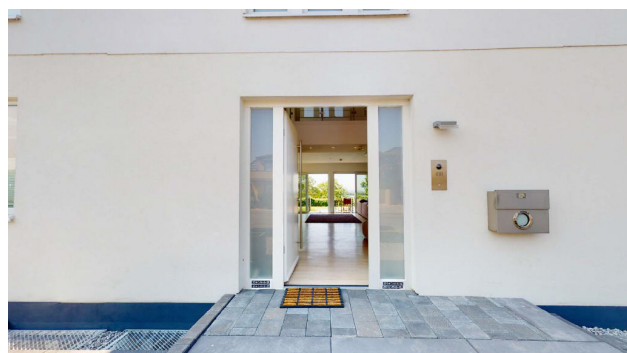
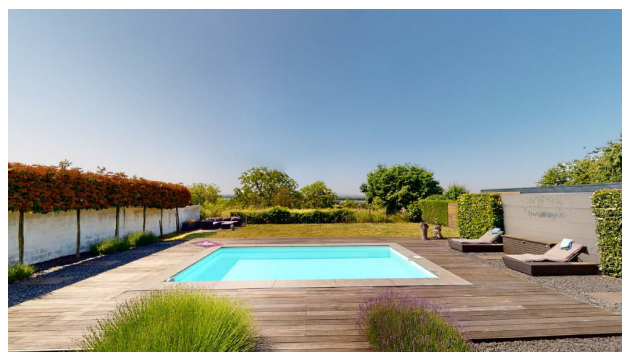
Erfstadt-Bliesheim zählt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb Erfstadts. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule sind vor Ort vorhanden. Alle weiterführenden Schulen (Haupt-, Realschulen, Gymnasien und eine Waldorfschule) sowie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten stehen in Liblar bzw. Lechenich zur Wahl. Der Bahnhof mit pendleridealen Verbindungen nach Köln finden Sie im 2 km entfernten Nachbarort Liblar.

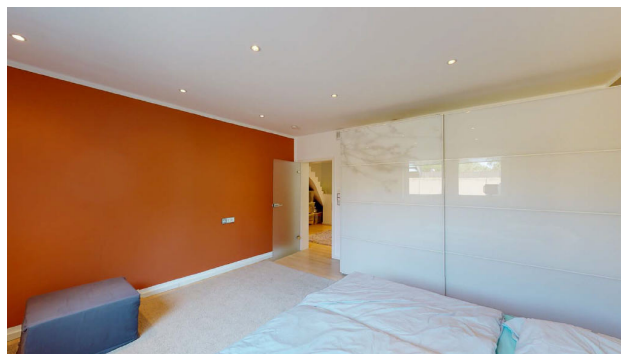
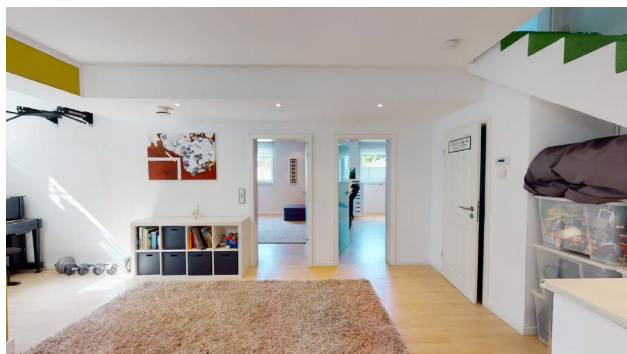
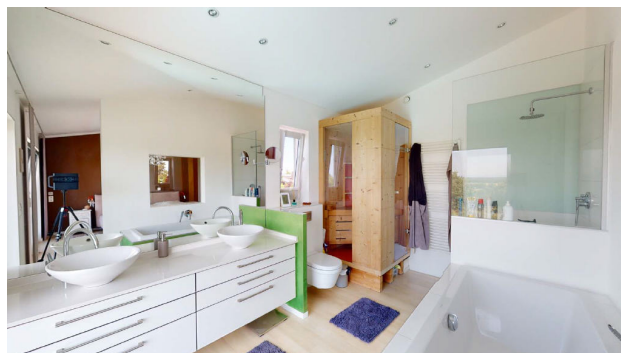
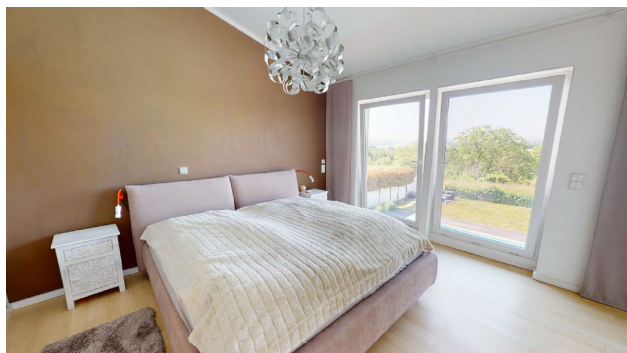
Die Autobahn A61 / A1 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In die Domstadt Köln fahren Sie mit dem Auto ca. 20-25 Minuten. Die nahen Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Ville bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Ihr Ansprechpartner: Michael Bodelier steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620

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.