

Erfstadt-Ahrem! Freistehendes Architektenhaus mit großzügigem Grundriss und über 260 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern! Wohlfühlgarten und Vollkeller in beliebter Wohnlage! (MB 4541)



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	545.000,- €	Miete*	
Baujahr	1967	Nebenkosten	
Wohnfläche	260 m ²	Zimmer	8
Nutzfläche		Grundstück	395 m ²
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Erfstadt-Ahrem! Freistehendes Architektenhaus mit großzügigem Grundriss und über 260 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern! Wohlfühlgarten in beliebter Wohnlage! (MB 4541)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit loftartiger Raumaufteilung, Vollkeller und Wohlfühlgartenlounge in beliebter Wohnlage!

Rund 267 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern + Vollkeller, verteilt auf:

EG:

Diele, großes Wohn- und Esszimmer, Musikzimmer, Küche, Gäste-WC und Flur.

OG:

Elternschlafzimmer, 3 Kinderzimmer, neues Vollbad, Flur und Abstellraum.

DG:

Schlafzimmer, Ankleide und Bad

+ ca.100 m² Nutzfläche (Vollkeller, u.a. mit Hobbyraum, Waschküche, Vorratsraum, Lager, Abstell- und Heizungsraum)
Ursprungsbaujahr 1976

395 m² vollständig umfriedetes und privates Sonnenareal
attraktiver Großbalkon und gepflasterte Terrasse
Gewachsene Wohnlage!

BESCHREIBUNG

Das freistehende Einfamilienhaus ist 1967 in massiver Bauweise errichtet worden und seither von den Eigentümern fortwährend modernisiert und gepflegt.

Die Immobilie trägt ein Satteldach und ist von robustem Klinker eingekleidet.

Sie präsentiert sich idyllisch und ansprechend mit einem gepflegten Garten, vielen nützlichen Extras und in sehr gutem Unterhaltungszustand. Die hölzerne, mit Glaseinsätzen versehene Hauseingangstüre, vermittelt einen gelungenen ersten Eindruck.

Sie führt in die mit massivem Travertinboden versehene Diele/Treppenhaus.

Von hier aus gelangen Sie in jeden weiteren Raum des Erdgeschosses. Eine Garderobe findet bequem ihren Platz.

Das Wohn-/ Esszimmer präsentiert sich mit hellem Echtholzparkett ausgelegt und von zwei Seiten mit großen Fensterflächen optimal belichtet. Die opulente Größe des Raums bietet neben zahlreichen Möblierungsmöglichkeiten auch die optische Gliederung von Wohn-/ und Essbereich.

Die angrenzende, ebenmäßig geschnittene Küche überzeugt durch helle Fronten und kontrastierender Arbeitsplatte. Nach Rücksprache kann die vorhandene Einbauküche inkl. viel Stau-/ und Arbeitsfläche in der Immobilie, gegen Aufpreis, verbleiben. Mit über 90 m² besticht das Ensemble aus Küche und Wohn-/Essbereich. Zurecht ist hier der prominente Mittelpunkt des Einfamilienhauses.

Laden Sie Freunde und Familie ein. Nehmen Sie am großen Tisch Platz und blicken auf die gepflasterte Terrasse und weiter in den umlaufenden Garten.

Zusätzlich steht ein weiterer direkt angrenzender Raum zur Verfügung welcher aktuell als Musikzimmer genutzt wird. Alternativ könnte dieser auch als Home-Office oder Gästezimmer dienen.

Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch ein dreiviertelhoch in schönem Vanilleton gefliestes Gäste-WC. Die geschmackvolle Bordüre harmoniert ideal mit dem vorhandenen Sanitär. Waschtisch, WC und ein Fenster beschreiben die Ausstattung.

Über die massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses, welches vier Schlafräume, ein Vollbad, einen Großbalkon, Flur und einen Abstellraum beherbergt.

Das Obergeschoss ist, wie die gesamte Immobilie, wunderbar hell, freundlich und überaus einladend gestaltet.

Laminatparkett schmückt den Boden, helle Wände, weiße Türen, Zargen und Decken kleiden alles ein. Mit einem gelungenen Zuschnitt präsentiert sich das Elternschlafzimmer und bietet dank einer beachtlichen Größe viel Platz und sinnvolle Schrankstellfläche für eine flexible Möblierung.

Der große Balkon ist sowohl von hier, als auch vom angrenzenden Zimmer aus betretbar und bietet Blick in den Garten. Die drei weiteren ebenso üppig groß geschnittenen Zimmer eignen sich optimal als Kinderzimmer oder alternativ sowohl als praktisches Homeoffice, oder Gästezimmer.

Alles ist wie aus einem Guss und neben wenigen Verschönerungsarbeiten präsentiert sich das sehr gepflegte Einfamilienhaus kurzfristig einzugsbereit.

Das tagesbelichtete Vollbad wird gleich von mehreren Fenstern belichtet und belüftet.

Natursteinboden und exquisite Fliesenspiegel werden von Deckenspots gekonnt ins rechte Licht gesetzt.

Doppelwaschbecken werden von einem Echtholztisch getragen und unterstreichen den modern/mediterranen Flair. Dazu gesellt sich Whirleck-Badewanne, Bodenspots, abgemauerte Großdusche und Hänge-WC. Freuen Sie sich auf die morgendliche Dusche in Ihrem privaten Spa.

Vervollständigt wird das Obergeschoss von einem Abstellraum.

Die massive Treppe führt weiter ins Dachgeschoss des freistehenden Architektenhauses.

Hier stehen zwei Räume, welche eigentümerseits ausgebaut worden sind und ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Zusätzlich gibt es noch reichlich Staufläche in den angefertigten, großen Wandschränken.

Das Untergeschoss der Immobilie bietet dank Vollunterkellerung des Gebäudes weitere nützliche Staufläche. Es steht noch ein Lagerraum, eine üppige Vorratskammer, ein Abstellraum sowie der Heizungskeller zur Verfügung. Der kleine, lauschige Garten schmiegt sich um die gesamte Immobilie herum und bietet ausreichend Platz für Freunde, Grillabende, Sandkästen und Kinderschaukeln, ohne dabei das gesamte Wochenende Gartenarbeit erledigen zu müssen.

Zahlreiche angelegte Sträucher und ein umlaufender, gepflasterter Weg bringen sie trockenen Fußes in jeden Winkel Ihres Gartens. Zudem gibt es auch eine Rasenfläche - optimal für Ihre spielenden Kinder.

FAZIT

Idealerweise spricht diese Immobilie anspruchsvolle Erwerber an, die auf der Suche nach einem Haus für die große Familie sind. Paare oder auch Singles mit sehr großzügigem Platzbedarf natürlich gleichermaßen. Wenn Sie Wert legen auf solides und anspruchsvolles Wohnen in einer gewachsenen Wohnlage mit infrastrukturell gut versorgtem Umfeld, finden Sie hier das passende Angebot!

Aufgrund des guten Unterhaltungszustandes beschränken sich kosmetische und technische Anpassungen, auf Basis einer grundsoliden Bausubstanz, auf einen sehr überschaubaren Rahmen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem gelungenen Gesamtkonzept dieses attraktiven 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 selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!

FENSTER

Holz-ISO-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Ölzentralheizung; dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude/Heizung: 1967/1987, Brennertausch: 2002,

Energieausweis in bedarfsorientierter : Endenergiebedarf: 255,5 kWh/(m²*a); Effizienzklasse: H

Gültig bis: 06.07.2033

LAGE

Erftstadt gehört zu den gesuchten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns. Ahrem selbst ist einer der kleineren Stadtteile, der mit dem benachbarten Lechenich mit seiner historischen Landesburg auf Sichtweite zusammengewachsen ist. Der Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft und das gute soziale Miteinander sind außergewöhnlich.

Der Kindergarten ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Lechenich. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl. Große Einkaufsmärkte mit umfassendem Shopping-Angebot stehen in Lechenich, Liblar, Kerpen und Hürth (Hürth-Park) zur Verfügung.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet -Kottenforst Ville- mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

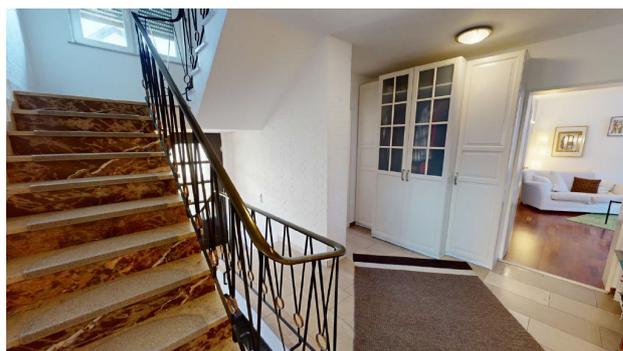
Nach Köln oder Bonn fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt (A1 und A61) ist nur ca. 3 km entfernt.

Vom Bahnhof Liblar besteht für Berufspendler nach Köln eine ideale Verbindung.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620 oder senden Sie eine Mail an mbo@zeitundwert.de

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.