

Erfstadt-Lechenich! Freistehendes Einfamilienhaus mit weitläufigem Gartenareal, überdachter Sonnenterrasse, Vollkeller + eigener Garage! (SN 4563)



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	385.000,- €	Miete*	
Baujahr	1950	Nebenkosten	
Wohnfläche	120 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche	56 m ²	Grundstück	709 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Freistehendes Einfamilienhaus mit weitläufigem Gartenareal, überdachter Sonnenterrasse, Vollkeller und eigener Garage! (SN 4563)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Weißes freistehendes Einfamilienhaus mit überdachter Hofterrasse und Blick in den idyllischen, weitläufigen Garten, Vollkeller und eigener Garage direkt am Haus!

rund 120 m² im EG und DG mit 4 Zimmern, verteilt auf:

EG: Diele/Flur, großes Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Homeoffice und überdachte Hofterrasse

DG: Elternzimmer, Kinder-/ Gäste-zimmer, Bad, Flur und Balkon

+ ca. 56 m² Nutzfläche

(Vollkeller, u.a. mit Hobbyraum, Waschküche, Werkstatt / Lager, Vorratsraum und Heizung)

Baujahr 1950 / Anbau: 1970

709 m² komplett umfriedetes und liebevoll gehegtes Sonnenareal

+ eigene Garage direkt am Haus und Stellplatz in der Einfahrt

Gute Wohnlage nahe Schulen und Kindergarten

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1950 in bewehrter Massivbauweise errichtet und seither von den Eigentümern durchgehend liebevoll gepflegt und in Stand gehalten.

Es befindet sich noch in Erstbesitz kommt lediglich aus Altersgründen zum Verkauf.

Mit in 2001 neu gedecktem und gedämmten Satteldach und einer weiß verlinkerten Fassade präsentiert sich das Haus charmant und ansprechend mit einem gepflegten Vorgarten und idylischem, weitläufigen Gartenareal hinter dem Haus.

Der gartenwärtige Anbau wurde im Jahr 1970 mit Flachdach angesetzt.

Eine geschmackvolle weiße Eingangstür mit Glaseinsätzen aus 2001 öffnet sich zur mit hellen Fliesen versehenen Diele.

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

Das Wohn-/ Esszimmer präsentiert sich mit hellem Teppich- sowie Laminatboden versehen und wird von zwei Seiten mit großen Fensterflächen optimal belichtet.

Dank eines großen Durchbruchs ergibt sich ein großzügiges Raumbild, welches dennoch optisch in Wohn-/ und Essbereich gegliedert wird. Dank der üppigen Größe bieten sich hier eine Vielzahl individueller Möblierungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der gekachelte Kaminofen, welcher derzeit nicht betriebsbereit ist.

Nach erfolgter Instandsetzung lädt er zu gemütlichen Abenden bei behaglicher Atmosphäre ein.

Die Zubereitungsküche ist sowohl von der Diele, als auch vom Essbereich zu begehen und überzeugt mit viel sinnvoller Stau-/ Arbeitsfläche und einem Fenster zur richtigen Belichtung und Belüftung.

Auch eine gemütliche Frühstücksecke hat Platz.

Auf Wunsch kann die vorhandene Einbauküche gegen Aufpreis in der Immobilie verbleiben.

Im angrenzenden Anbau der Immobilie gibt es ein kleines weiteres Zimmer mit Fenster/Blick in den Garten.

Es bietet sich z.B. optimal als Homeoffice an. In der heutigen Zeit wird ein solcher ruhiger Rückzugsraum immer unverzichtbarer.

Ein tagesbelichtetes, in Weiß gefliestes Gäste-WC mit Waschtisch vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Von beachtlicher Größe und zum Teil witterungsgeschützt überdacht, präsentiert sich die sonnige Hofterrasse. Hier gibt

es üppig Platz für eine gemütliche Sitz-Lounge, von der aus Sie einen herrlichen Ausblick in den weitläufigen, komplett umfriedeten und liebevoll gehegten Garten haben.

Die Gartenanlage besteht weitestgehend aus einer großen, pflegeleichten Rasenfläche, die von schönen Sträuchern und Bäumen umsäumt ist.

Ein kleiner angelegter Zierteich ist ebenfalls vorhanden.

Seitlich am Haus gelegen gibt es geschickt platzierte Lagerfläche für Feuerholz sowie den Zugang zu einem Geräteschuppen.

Zurück im Haus gelangen Sie über eine Treppe mit gusseisernem Ziergeländer in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss.

Es beherbergt die Schlafräume sowie ein tagesbelichtetes Bad.

Das Hauptschlafzimmer ist ebenso wie der Flur mit wohnlichem Teppichboden ausgestattet.

Es zeigt sich mit einem doppelflügeligen Fenster und einer beachtlichen Größe, welche viel Schrankstellfläche bietet.

Die Decken in allen Schlafräumen sind mit hellen Holz-Paneelen versehen.

Zwei weitere Zimmer sind zu einem Raumensemble verbunden. Sie eignen sich ideal als Kinder-/ und Spielzimmer. Beide Räume sind mit geschmackvollem Laminatboden in ansprechender Farbgebung belegt.

Hier befindet sich auch der Zugang auf den vorgelagerten Sonnenbalkon mit traumhaftem Überblick über Ihr eigenes Gartenareal.

Das tagesbelichtete Badezimmer vervollständigt die Dachgeschossebene.

Ein großes Velux-Dachflächenfenster lässt viel Licht einfallen.

Das Bad ist vollständig in einem zeitlosen Cremeton gefliest. Badewanne, WC und Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Der Vollkeller hält weitere Stau-/ u. Nutzflächen bereit:

Neben der großen Waschküche mit Dusche und einem Ausgang über die Kelleraußentreppe gibt es noch einen großen Lagerraum, welcher auch als Hobbykeller zu nutzen ist.

Zudem ist der üppige Heizungsraum mit einer geräumigen Werkstatt für Hobby-Heimwerker versehen.

Seitlich am Haus angebaut steht die Garage mit einer Schlupftür in den Garten.

Vor der Garage gibt es einen weiteren Pkw-Stellplatz in der gepflasterten Einfahrt, womit dieses freistehende Eigenheim gelungen abgerundet wird.

FAZIT

Zusammenfassend bietet dieses stattliche Einfamilienhaus beste Voraussetzungen für Familien mit bis zu 2 Kindern, Paare oder auch Singles mit großzügigem Platzbedarf.

Wenn Sie Wert legen auf eine gewachsene 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.

Entdecken Sie den Charme dieser Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort!

Zusätzlich bieten wir Ihnen vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

Diesen können Sie sich über unsere Homepage selbst freischalten. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch) aus 2001

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Heizung: 1991

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 356,7 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 04.01.2033

LAGE

Erfstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlossstädtchen bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur:

Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vor Ort. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- /Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erfstadts bei.

Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido´) des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

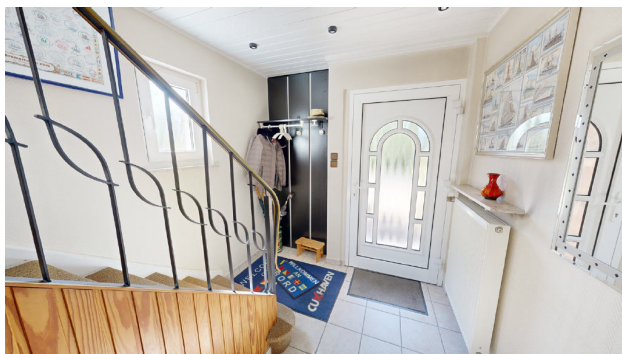
Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

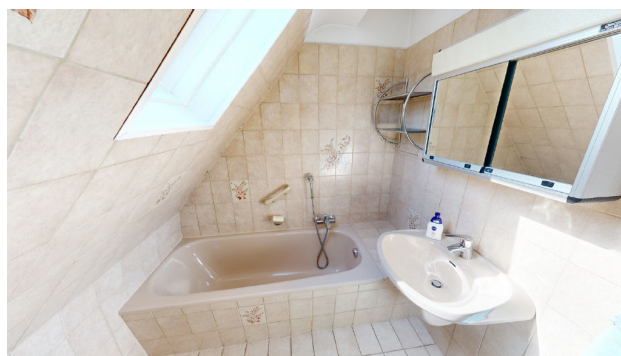
IHRE ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten und Frau 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

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.