

Erfstadt-Lechenich! Modernes Wohnen in ruhigem Privatweg mit sichtgeschütztem kleinem Sonnengarten, großer Terrasse und Garage in begehrter Wohnlage! (CA 4544)



Ihr Ansprechpartner
Charlotte van As

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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



Kaufpreis	365.000,- €	Miete*	
Baujahr	1997	Nebenkosten	
Wohnfläche	110 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	235 m ²
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Weißes Stadthaus mit Garage!

Modernes Wohnen in ruhigem Privatweg mit sichtgeschütztem kleinem Sonnengarten und großer Terrasse in begehrter Wohnlage!

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Außergewöhnliches Mittelhaus einer Dreier-Hausgruppe mit zwei Wohnebenen, teils giebelhohen Decken und einem weitgehend wohnlich gestalteten Souterrain!

Baujahr 1997 - bezugsfrei!

Gelungene Raumaufteilung mit erstaunlich viel Platz auf ca. 110 m² Wohnfläche und rd. 50 m² Nutzfläche wie folgt:

Erdgeschoss:

überdachter Veranda vor dem Haus, Diele/offenes Entrée, Küche, Gäste-WC, sonnendurchfluteter Wohn- / Essbereich und Zugang auf die Terrasse und in den Garten

Obergeschoss:

Schlafraum mit separater Ankleide, Kinderzimmer, Wannenbad und HWR

Souterrain: ca. 50 m² Nutzfläche

Schickes Duschbad als Zweitbad, wohnlich gestalteter Freizeitraum, Waschküche / Vorratsraum

Haus und Garage im ruhigen Privatweg (kein Autoverkehr!)
235 m² idyllisches, sichtgeschütztes Grundstück

BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Das 1997 in massiver Bauweise erbaute Einfamilienhaus mit Vollkeller zeigt sich in gepflegtem Gesamtzustand.

Das außergewöhnliche Reihenhaus präsentiert sich als stattliches Wohn-domizil in attraktiver kindergarten-, schul- und einkaufsnaher Ruhiglage!

Zum Haus gehört eine eigene Garage.

Die massive Bauweise und die asymmetrische Dachform, die einladende Veranda vor dem Haus und die großzügige gartenwärtige Terrasse als sichtgeschützter Privat-bereich zeigen schon von außen den individuellen Charakter dieses schicken besonderen Eigenheims.

Der gepflasterte Privatweg zum Hauseingang führt auf die Veranda, wo Sie witterungsgeschützt ein (Morgen-) Sonnenplätzchen schaffen können.

Das Entrée des Hauses wird durch den Glaseinsatz der Haustür mit viel Licht versorgt und verfügt dank eines L-förmigen Zuschnitts über reichlich Platz für eine Garderobe.

Im lichtdurchfluteten Wohn-/ Essbereich geben bodentiefe Fenster/Türen über die gesamte Breite des Raumes großflächig den Blick frei auf die geschützt gelegene Westterrasse und weiter in das lauschige pflegeleichte Sonnen-gärtchen.

Zurück im Haus, präsentiert sich die ebenmäßig geschnittene Küche mit einem hellen Fliesenboden und einem weiß/grauen Fliesenspiegel.

Sie verfügt zudem über ein großes Fenster für die richtige Belichtung und Belüftung und liefert reichlich Stau-/ und Arbeitsfläche.

Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für behagliche Wärme.

Das offen gestaltete Treppenhaus führt über eine gewendelte Treppe, bestehend aus Holzstufen mit einer Stahlunterkonstruktion, in das Obergeschoss.

Dieses besticht durch hohe Decken, welche der Immobilie einen individuellen Galeriecharakter verleihen.

Ein besonderes Highlight ist das Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Mit Deckenspots versehen, stehen auch hier die hohen Decken im Vordergrund.

Das Obergeschoss beherbergt ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Das aparte Design des Hauses und die zeitgemäße weiße Farbgebung der Wände stehen in gelungenem Einklang mit

der warmen Ausstrahlung des Parkettbodens.

Ergänzt wird diese Ebene durch das tagesbelichtete, ganz in Weiß gehaltene Wannenbad.

Weißes Sanitär mit umlaufender Mosaikbodüre in maritimem Blau beschreiben die Ausstattung. Ein schmales Fenster sorgt für gute Belüftung und Tageslicht.

Zusätzlich stehen ein separates Duschbad in gleicher Farbgebung im Untergeschoss und ein Gäste-WC im Erdgeschoss zur Verfügung.

Von der Eingangsdiele führt eine Massivtreppe ins Souterrain, das sich ideal als Freizeit-/ Fitnessebene eignet.

Hier befindet sich das oben beschriebene Duschbad, farblich äquivalent zum Wannenbad gehalten ist.

Der hell geflieste Freizeit-raum erhält dank breiter Fenster viel Tageslicht.

Des Weiteren beherbergt das Untergeschoss die üblichen Nutz- und Funktionsbereiche wie Waschküche / Vorratsraum.

FAZIT

Dieses kompakte Eigenheim ist ideal geeignet für Singles, Paare und Familien mit einem Kind, die ein schickes bezahlbares Einfamilienhaus ohne Modernisierungstau in infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld suchen.

Dank des pflegeleichten Gärtchens richtet sich das Eigenheim an Interessenten, die ohne viel Arbeitsaufwand die Sonne gerne auf einer großen Terrasse genießen möchten.

Flächenmaße / Ca.-Angaben der Maße aus Plänen

Erdgeschoss

Veranda (ca. 12 m² zu ½) 6,00 m²

Diele/Entrée 5,99 m²

Wohn-/Esszimmer 36,15 m²

Küche 5,14 m²

Gäste-WC 2,30 m²

Terrasse (ca. 24 m² zu ¼) 6,00 m²

Obergeschoss

Eltern (mit Ankleide) 23,26 m²

Kind / Gast 14,24 m²

Bad 3,86 m²

Abstellraum 2,83 m²

Flur 5,15 m²

Wohnfläche (EG/OG) 110,92 m²

Untergeschoss / Wohnlich gestaltete Nutzfläche

Freizeit / Hobby 29,13 m²

Bad 3,98 m²

Flur 2,85 m²

35,96 m²

Wohn-/ u. wohnlich gestaltete Nutzfläche (EG/OG/UG) 146,88 m²

Sonstige Nutzfläche im UG (Vorrat) 14,73 m²

Garage 18,00 m²

Wohn- und Nutzflächen insgesamt 179,61 m²

HEIZUNG

Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen auf Grundlage einer Gaszentralheizung; dezentrale Warmwasserbereitung

Energieausweis

Gaszentralheizung

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Heizung: 1997

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 96,1 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

gültig bis: 13.11.2033

Fenster weiße Kunststoff-ISO-Fenster

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- und Freibad) trägt mit zum

hohen Wohnwert Erftstadts 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.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

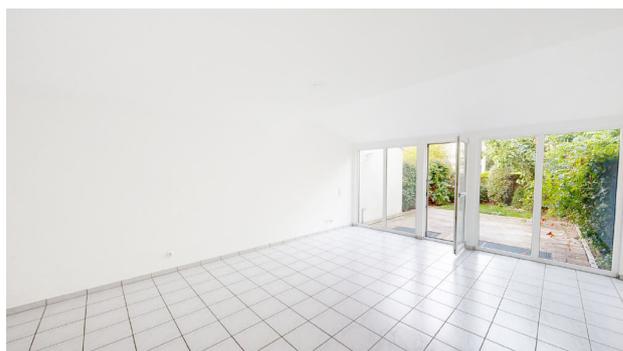
Zusätzlich bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich über unsere Homepage selbst freischalten. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!

Ihre Ansprechpartner Charlotte van As und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

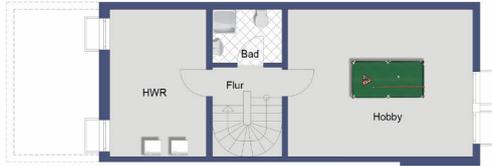
Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621

oder senden Sie eine Mail an cas@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.