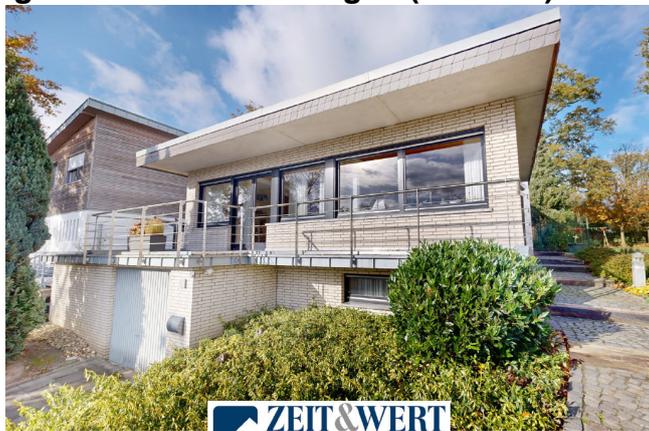


Waldfeucht-Haaren! Freistehender Architekten-Bungalow für Naturliebhaber mit vielen Extras! Weitläufiges Sonnenareal und überlange In-House-Garage in idyllischer, gewachsener Wohnlage! (SN 4588)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	395.000,- €	Miete*	
Baujahr	1973	Nebenkosten	
Wohnfläche	140 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	1900 m ²
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Waldfeucht-Haaren! Freistehender Architekten-Bungalow für Naturliebhaber mit vielen Extras! Weitläufiges Sonnenareal und überlange In-House-Garage in idyllischer, gewachsener Wohnlage! (SN 4588)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Charmanter freist. Bungalow mit großem Grundstück für Naturverbundene. Gelungene Raumaufteilung, Sauna, Kaminofen, Sonnenterrasse, Balkon und überlange In-House-Garage in ruhiger Lage von Waldfeucht-Haaren.

Baujahr 1973

ca. 140 m² Wohnfläche verteilt auf:

Diele, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinder-/ Gästezimmer (oder Homeoffice), Vollbad, Gäste-WC, Abstellraum und üppige Sonnenterrasse

+ ca. 85 m² Nutzfläche im Vollkeller
(Bad inkl. Sauna, Hobbyraum, zwei Lagerräume, Heizungs/- Tankraum)

+ ca. 38 m² große In-House-Garage
(Platz für Autos hintereinander)

+ 1900 m² weitläufiges Gartenareal (ansprechend gestalteter Vorgarten und Feldrandangrenzung auf der Rückseite)

+ weitere Stellplätze in der gepflasterten Einfahrt

BESCHREIBUNG

Der freistehende Bungalow wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet und seither von den Eigentümern durchgehend liebevoll gepflegt und in Stand gehalten.

Mit ansprechender heller Klinkerfassade und vor 5 Jahren erneuertem Flachdach präsentiert er sich in einem ausgesprochen gepflegten Gesamtzustand, nicht zuletzt durch das weitläufige, grüne Gartenareal hinter dem Haus.

Der Bungalow überzeugt vor allem Familien oder Paare durch eine gelungene Aufteilung dank großzügig bemessener Räume mit großen Fensterflächen, welche ein freundlich helles Ambiente erzeugen.

Durch den kreativ und modern gestalteten Vorgarten und einen gewundenen Weg gelangen Sie zur seitlich am Haus gelegenen Eingangstür mit neuen Glaseinsätzen.

Diese öffnet sich zur lichtdurchfluteten und üppig geschnittenen Diele.

Diese ist vollständig gefliest und bietet neben Platz für eine Garderobe den Zugang in alle weiteren Räume des Hauses.

Sämtliche Innentüren wurden vor ca. 10 Jahren erneuert.

Rechterhand gelangen Sie durch eine schicke Glastür in das großzügig bemessene Wohn-/ Esszimmer, welches den Lebensmittelpunkt der Immobilie darstellt. Auf Grund seiner Größe bietet der Raum ideale Voraussetzungen für eine optische Gliederung von Wohn- und Essbereich. Der Fußboden ist mit hochwertigem Echtholz-Parkett versehen.

Für gemütliche Entspannungsmomente und auch als zusätzliche Heizquelle, gibt es einen Kaminofen.

Das hell-freundliche Ambiente entsteht dank großer Fensterflächen von zwei Seiten des Raumes. Nicht zuletzt durch die breite Terrassentür mit Hebe-Schiebe- Anlage, welche die Sonnenstrahlen tief in den Raum fallen lässt.

Die angrenzende Küche überzeugt mit einem ebenmäßigen Zuschnitt mit viel Platz für einen Küchentisch sowie eine schicke Einbauküche mit viel Stau- und Arbeitsfläche.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben.

Auch von der Küche gelangt man auf die großflächige und teils überdachte Sonnenterrasse.

Diese bietet viel Platz für eine komfortable Gartenlounge, einen Grill und vieles mehr.

Hinter der Terrasse führt ein kleiner Weg weiter über das weitläufige Grundstück mit ruhiger Feldrandlage.

Hier findet sich unter naturbelassenem Baumbestand in absoluter Idylle ein Geräteschuppen sowie ein Fahrzeugunterstand.

Der hintere Bereich des Grundstücks bietet neben einer grünen Rasenfläche mit tollen Obstbäumen zudem die

Möglichkeit für die eigene Kleintierhaltung.

Zurück im Haus gelangt man über den Flur in einen separaten Schlaftrakt und zu den weiteren Räumen des Hauses.

Das Hauptschlafzimmer präsentiert sich renoviert und sehr ansprechend mit einem geschmackvollen Echtholz-Parkettboden und reichlich Platz für eine individuelle Möblierung.

Durch eine großflächige Fensterfront mit erneuerten Glasscheiben dringt viel Sonnenlicht in den Raum und macht ihn hell und freundlich.

Zudem gibt es einen Zugang auf den vorgelagerten, geräumigen Sonnenbalkon, welcher sich mit neuen, grauen Platten sowie einem modernen Edelstahl-Geländer präsentiert und viel Raum für eine komfortable Sitzgelegenheit bietet.

Die beiden weiteren Zimmer zeigen sich mit einem ebenmäßigen Zuschnitt und wohnlichem, hellen Teppichboden sowie Holz-Paneelen als Deckenverkleidung.

Auf Grund der Größe sind beide Räume in ihrer Funktion individuell nutzbar. Sie eignen sich ideal als Kinder-/ oder Gästezimmer, als begehbare Ankleide oder auch als ein in der heutigen Zeit immer wichtiger gewordenes Homeoffice. Für letzteres gibt es im Haus auch einen Glasfaseranschluss.

Das Vollbad überzeugt vor allem durch seine beachtliche Größe. Auch wenn es in Form- und Farbgestaltung nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entspricht, bietet es beste Voraussetzungen für ein traumhaftes Bad.

Es verfügt über ein Fenster zur richtigen Belichtung und Belüftung und die übrige Ausstattung beschreibt sich durch Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, Hänge-WC, Bidet und LED-Deckenspots.

Zusätzlich gibt es ein modernisiertes, elegantes Gäste-WC mit Fenster, weiß verputzten Wänden, und weißem Sanitär, beschrieben durch einen Waschtisch und ein Hänge-WC.

Abgerundet wird die Wohnebene durch einen praktischen Abstellraum, welcher Platz für Putzutensilien oder ähnliches liefert.

Die Immobilie ist zudem vollunterkellert und bietet dadurch viel weitere Stau- und Nutzfläche.

Neben einer klassischen Vorratskammer und dem Heizungs- und Tankraum gibt es auch noch einen wohnartig ausgebauten, tagesbelichteten Raum, welcher entweder als Lager oder weiteres Büro nutzbar ist. Zudem verfügt das Untergeschoss über ein zweites Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und eigener Sauna.

Dieses eignet sich in Kombination mit dem angrenzenden Hobby-/Waschkeller als ideale Lösung für eine kleine Wellness-Oase.

Abgerundet wird die Immobilie durch eine überlange In-House-Garage mit elektr. Schwingtor. Dies bedeutet, dass die Garage sich innerhalb des Gebäudes befindet mit direktem Zugang ins Haus.

Durch die beachtliche Länge von ca. 11 Metern finden hier bequem 2 Pkws sowie eine kleine Werkstatt ihren Platz. Auch eine Kellerausgangstreppe in den Garten ist hier zu finden.

Vervollständigt wird das Immobilienangebot durch weitere Stellplätze für 1-2 PKWs in der gepflasterten Einfahrt.

FAZIT

Zusammenfassend bietet dieser gepflegte freistehende Bungalow beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern, Paare oder Singles, welche an gemütlichem Wohnen mit großzügigem Gartenareal in absoluter Idylle interessiert sind.

Wenn Sie Wert legen auf solides Wohnen in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage, finden Sie hier die richtige Immobilie!

Aufgrund des Baujahres werden übliche kosmetische und technische Anpassungen erfolgen - dank des gepflegten Unterhaltungszustands und diverser bereits erfolgter Renovierungen / Modernisierungen auf Basis einer grundsoliden Bausubstanz bleiben diese in überschaubarem Rahmen.

Sie brauchen mehr Platz? Stocken Sie auf und gewinnen Sie den gewünschten zusätzlichen Raum (Baugenehmigung erforderlich).

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

Holz-ISO-Fenster mit Rollläden

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung (Viessmann) mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Wärmeerzeuger: 1992

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor!

Endenergiebedarf: 258,5 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 01.02.2034

LAGE

Die Immobilie liegt im Stadtteil Wald-feucht-Haaren in mitten eines ruhigen Wohngebietes unmittelbar an der holländischen Grenze.

Dieses zeichnet sich aus durch eine ruhige und familienfreundliche Umgebung.

Vor allem für begeisterte Radfahrer ist die bekannte Grenzland-Route (Deutschland-Niederlande) ein absolutes

Highlight.

Sowohl Kindergärten, als auch eine Grund- sowie Gesamtschule sind vor Ort zu finden.

Andere weiterführende Schulen gibt es im nahegelegenen Heinsberg.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Edeka), Restaurants, Ärzte, ein tolles Hallenbad und ansprechende Landschaften für lange Spaziergänge sind ebenfalls im näheren Umfeld zu finden.

Der nächste Bahnhof befindet sich ca. 7 km entfernt in Heinsberg.

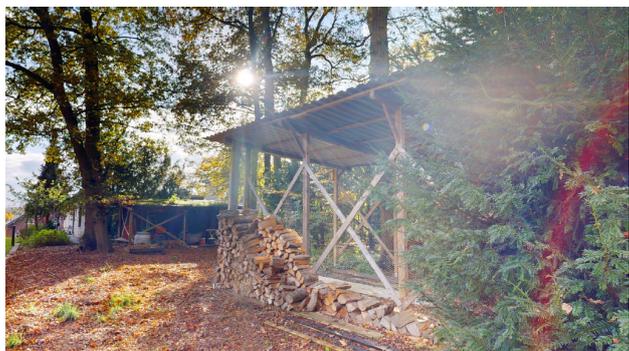
Auch dank der schnell zu erreichenden Bundesautobahn (A46) hat man gute Verbindungen in die Großstädte Aachen und Düsseldorf sowie in das beliebte Designer-Outlet Roermond (nur ca. 25 Fahrminuten mit dem Auto).

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

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.