

Zülpich! Ruhiges Wohnen im privaten Stichweg! Freistehender Satteldachbungalow mit Wintergarten! Großes sonniges Gartenareal! Garage! (SN 4637)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertfstadt

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



Kaufpreis	365.000,- €	Miete*	
Baujahr	1962	Nebenkosten	
Wohnfläche	115 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	1164 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Zülpich! Ruhiges Wohnen im privaten Stichweg! Freistehender Satteldachbungalow mit Wintergarten! Großes sonniges Gartenareal! Überlange Garage! (SN 4637)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Freistehender Satteldachbungalow mit familienidealer Raumaufteilung, Wintergarten inkl. Blick in den idyllischen, umlaufenden Sonnengarten, Vollkeller und einer überlangen Garage nebst Werkstatt in ruhiger Wohnlage eines privaten Stichweg!

Baujahr 1962

rund 115 m² barrierearme Wohnfläche, verteilt auf:

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, Küche, Schlafzimmer, zwei Kinder-/ Gästezimmer oder Büro/Homeoffice, Diele und Bad

+ ca. 120 m² Nutzfläche (Vollkeller, u.a. mit Hobbyraum, Waschküche, Lager, Vorrats, Abstell-, Heizungsraum sowie separatem WC)

+ eigene überlange Garage mit Werkstatt und Stellplatz in der Einfahrt

ca. 1.164 m² (!) komplett eingefriedetes Sonnenareal
(Evtl. weitere Bebauung des weitläufigen Areals möglich (vorbehaltlich Genehmigung!))

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende Eigenheim wurde 1962 in eingeschossiger Bungalowbauweise mit Vollkeller nebst Kelleraußentreppe und Satteldach errichtet. Später wurde die Terrasse zum Wintergarten geschlossen.

Mit einer rot verlinkerten Fassade präsentiert sich die Immobilie von außen: Eine lange, gepflasterte Einfahrt und das sichtgeschützte, weitläufige Gartenareal `hinter´ und neben dem Haus beschreiben den ersten Eindruck.

Das Gebäude befindet sich im Erstbesitz und wurde von den Erbauern durchgehend liebevoll gepflegt. Es kommt lediglich aus Altersgründen zum Verkauf.

Der Bungalow präsentiert sich geräumig mit einer klassischen Raumaufteilung im Erdgeschoss.

Dank des Vollkellers gibt es im Untergeschoss viel zusätzlichen Platz mit zahlreichen Möglichkeiten, dieses Raumangebot auch flexibel zu nutzen.

Das ca. 1.164 m² große Grundstück besteht aus einem Anteil an einem eigenen Privatweg zum Haus, einer weitläufigen und rundherum eingefriedeten Rasenfläche sowie vielen Beeten, Sträuchern und einem kleinen Gartenteich.

Das Grundstück ist von zwei Seiten zugänglich, was bei einer eventuellen weiteren Bebauung hilfreich wäre.

Ein zweiter Baukörper (Haus) wäre laut erster telefonischer Anfrage beim Bauamt grundsätzlich möglich. Damit wäre auch z.B. eine generationsübergreifende Familienlösung mit eigenen Häusern auf diesem Grundstück denkbar.

Die mit Glaseinsätzen versehene Holz-Eingangstür öffnet sich zum lichten Entrée.

Dieses präsentiert sich freundlich-hell und mit zeitlosen Solnhofener Platten versehen. Die Wände sind zum Teil mit Holz verkleidet.

Neben genügend Platz für eine Garderobe gibt es zusätzlich zwei sinnvolle Einbauschränke.

Am Ende des Flurs befindet sich das großzügig bemessene Hauptschlafzimmer.

Es ist mit hochwertigem Echtholz-Mosaikparkett versehen und überzeugt vor allem durch seine Größe. Hier gibt es viel Platz für Ihre Schränke!

Ein doppelflügeliges Fenster lässt die Sonne tief in den Raum fallen und macht ihn hell und freundlich.

Die anderen beiden Schlafräume sind mit Teppichboden versehen. Auf Grund ihres ebenmäßigen Zuschnittes sind sie in ihrer Funktion flexibel nutzbar. Sie eignen sich sowohl als Kinder-/ oder Gästezimmer, als auch als ein praktisches Homeoffice.

Das Bad zeigt sich vollständig in Weiß bzw. in einem Cremeton gehalten. Die Wände wurden deckenhoch gefliest und die Zimmerdecken mit weißen Holz-Paneelen versehen.

Ein Fenster dient zur guten Belichtung und Belüftung. Die übrige Ausstattung wird durch eine Badewanne, ein WC sowie einen Waschtisch beschrieben.

Als Herzstück und Lebensmittelpunkt des Hauses erweist sich das Wohn-/ Esszimmer.

Ein schöner, gemauerter Rundbogen erlaubt hier die optische und räumliche Gliederung von Wohn- und Essbereich und verleiht dem Raum, neben dem gepflegten Echtholz-Parkettboden einen besonderen Akzent.

Große, gartenwärts gelegene Fensterflächen machen das Zimmer licht und erzeugen so ein 'luftiges' Wohnambiente.

Auf Grund des großzügigen Zuschnittes lassen sich hier kreative Möblierungsideen umsetzen.

Ebenfalls nur durch einen breiten Durchbruch vom Essbereich separiert, schließt sich die Küche an.

Sie wird von zwei Seiten belichtet und verfügt zudem über den Zugang in den vorgelagerten Wintergarten.

Letzterer entstand nachträglich, in dem die Terrasse seitlich und gartenwärts geschlossen wurde.

Die üppige Größe der Küche bietet auch Platz für einen Frühstückstisch und erlaubt den Einbau einer schönen Einbauküche mit viel praktischer Stau- und Arbeitsfläche. Auf Wunsch kann die vorhandene Einbauküche im Haus verbleiben.

Im nachträglich angebauten Wintergarten hat man sich für helle Fliesen als Bodenbelag und eine Holzdecke mit integrierten Licht-Spots entschieden.

Hier ist reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, an der man dank der durchgängigen Fensterfront einen herrlich idyllischen Blick in das Grün des eigenen, rundherum eingefriedeten Gartens hat.

Da der Garten nach Südwesten ausgerichtet ist, kann man hier die herrliche Mittags- und Abendsonne genießen. Vom Wintergarten aus gelangt man in den Garten.

Hier bietet sich an, eine Terrasse hinzubauen, da an dieser Seite des Hauses auch eine Markise angebracht ist, die an heißen Tagen den gewünschten Schatten spendet.

Zudem gibt es hier auch einen kleinen Teich.

Zurück im Haus gelangt man von der Küche aus in den Vollkeller.

Er beherbergt neben einer großen Waschküche mit Dusche und Ausgang in den Garten noch viele weitere Stauräume.

Unter anderem gibt es einen geräumigen Hobbyraum, zwei weitere Lagerräume, einen Vorrats-/ Weinkeller, ein separates WC und den Heizungs- und Tankraum.

Ergänzt wird das Immobilienangebot durch eine am Haus gelegene überlange Garage, welche dank einer Schlupftür auch den direkten Zugang in den Garten ermöglicht.

FAZIT

Zusammenfassend eignet sich der zum Verkauf stehende Bungalow mit seinem üppigen Gartenareal bestens für Familien mit bis zu zwei Kindern oder für Paare mit großzügigem Raumbedarf und dem Wunsch nach ruhigem, barrierearmem Wohnen im Grünen. Genießen Sie den lauschigen Garten - Ihre persönliche Oase der Erholung!

Die Immobilie hat altersüblichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (u.a. Fenster, Heizung).

Wollen Sie mit der ganzen Familie zusammen aber doch nicht gleich unter einem Dach wohnen? Dann wäre die zusätzliche Bauoption vielleicht eine geeignete Lösung (vorbehaltlich Baugenehmigung).

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten bei einer Besichtigung!

Auf Wunsch bieten wir Ihnen auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Fragen Sie uns danach!

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1962

Baujahr Heizung: 1986 (Brenner 2010)

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 493,8 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 10.03.2034

FENSTER

ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden; teilweise defekt

LAGE

Der verlinkerte Bungalow liegt in einem gut gewachsenen Wohngebiet von Zülpich. Das nachbarschaftliche Umfeld zeichnet sich aus durch eine gepflegte und aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Zülpich selbst bietet einen attraktiven Stadtkern mit vielen Geschäften, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind selbstverständlich ebenfalls vorhanden.

Der Zülpicher See mit seinen vielen Freizeitmöglichkeiten lockt Besucher und Wassersportler.

Umliegende Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Der Zubringer zur Autobahn A 1 ist nur ca. 2 km entfernt.

IHRE ANSPRECHPARTNER

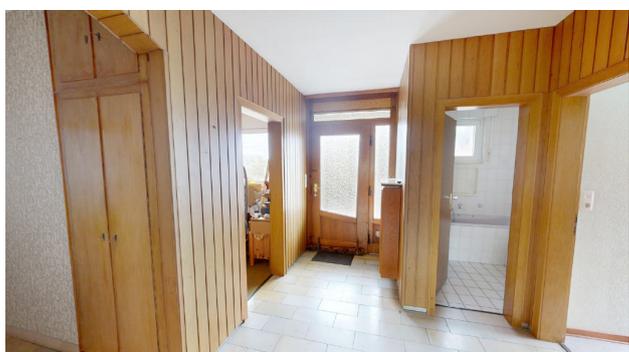
Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



Niclas Schütten und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 623 oder schreiben Sie uns 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.