

Erfstadt-Köttingen! Freistehendes Einfamilienhaus mit familienidealem Grundriss, weitläufigem Garten inkl. Wintergarten, Kamin, Vollkeller und Garage! (MB 4701)



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	485.000,- €	Miete*	
Baujahr	1967	Nebenkosten	
Wohnfläche	220 m ²	Zimmer	6
Nutzfläche		Grundstück	589 m ²
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Köttingen! Freistehendes Einfamilienhaus mit familienidealem Grundriss, weitläufigem Gartenareal inkl. Wintergarten, Kamin, Vollkeller und Garage! (MB 4701)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit familienidealer Raumaufteilung, Wintergarten inkl. Blick in den idyllischen Garten mit Teich, Kamin, Vollkeller und einer überlangen Garage nebst Werkstatt in einer ruhigen, beliebten Wohnlage!

Rund 220 m² Wohnfläche mit sechs Zimmern + Wintergarten, verteilt auf:

EG: Diele, großes Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Gäste-WC, Vollbad und Wintergarten

DG: zwei weitere Schlafzimmer, großer Wohn-/Essbereich, Küche, überdachte Terrasse, Vollbad und Diele
+ üppig Nutzfläche (Vollkeller, u.a. mit Hobbyraum, Waschküche, Vorratsraum, Lager, Abstell- und Heizungsraum)

Baujahr 1967 / Aufstockung 2002

589 m² komplett umfriedetes und liebevoll gehegtes Sonnenareal

+ eigene überlange Garage mit Werkstatt und Stellplatz in der Einfahrt

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1967 in massiver Bauweise errichtet und seither von den Eigentümern durchgehend liebevoll gepflegt und in Stand gehalten.

Mit Satteldach und einer teils sonnengelb verlinkerten Fassade präsentiert sich das Haus charmant und ansprechend mit einem gepflegten Vorgarten und idyllischem, weitläufigem Gartenareal hinter dem Haus.

Die edle Aluminiumeingangstüre mit Glaseinsatz öffnet sich zur hellen und mit massivem Travertinboden versehenen Diele.

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

Das Wohn-/Esszimmer präsentiert sich mit hellem Bodenbelag versehen 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, großzügig geschnittene Küche überzeugt durch den direkt angrenzenden Wintergarten, Echtholzparkett und helle Holzpaneele an der Decke. Einen Zugang in den vorgelagerten Wintergarten haben Sie sowohl von der Küche aus als auch aus dem Wohn-/ Esszimmer.

Der Wintergarten bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe. Durch die gartenwärts nicht vollständige 'Kunststoffverglasung' genießen Sie hier einen traumhaft idyllischen Blick in den eigenen weitläufigen und vollständig eingefriedeten Garten. Dieser wurde liebevoll und mit viel Arbeit gestaltet und gepflegt. Zahlreiche angelegte Blumenbeete und ein geschlungener, gepflasterter Weg lassen hier das Gärtnerherz höherschlagen. Zudem gibt es auch eine weitläufige Rasenfläche - optimal für Ihre spielenden Kinder.

Dank Südausrichtung können Sie hier und auch auf der Terrasse im Dachgeschoss ganztägig die Sonne genießen. Teils alter Baumbestand spendet dabei angenehmen Schatten.

Zurück im Haus wird das Erdgeschoss abgerundet durch ein dreiviertelhoch in hellen Farben gefliestes Vollbad. Waschtisch, WC, Wanne und separate Dusche nebst einem Fenster beschreiben die Ausstattung.

Über die gewendelte Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses, welches zwei Schlafräume, ein Wannenbad, einen großen Wohn-/Essbereich und eine Küche beherbergt. Das Dachgeschoss wurde 2002 in Holzbauweise auf den ursprünglich errichteten Flachdachbungalow aufgebaut.

Die obere Etage präsentiert sich sehr gepflegt und sofort einzugsbereit. Sie überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung und viele Fenster, welche die gesamte Ebene mit reichlich Tageslicht füllen. Der Mittelpunkt des Dachgeschosses ist zurecht der Wohn-/Essbereich mit direkt angrenzender Küche, welcher sich über die gesamte Hausbreite erstreckt.

Die vorgelagerte, gartenseitige Terrasse mit Glasüberdachung und Beschattung vergrößert den schönen Wohlfühlbereich noch zusätzlich. Der neuwertige Bangkirai-Bodenbelag schmiegt sich nackten Füßen wunderbar an. Sommer wie Winter können Ihre Terrassenmöbel hier verweilen, ohne nass zu werden.

Der schöne Blick in den eigenen großen Südgarten ist eine wahre Wonne und schenkt ein Stück ganzjähriges Urlaubsfeeling.

Die noch verbliebenen, hochwertigen Möbel können nach Absprache gegen Aufpreis teils im Haus verbleiben. Im Rahmen einer Besichtigung können Sie sich davon natürlich einen vollständigen Eindruck verschaffen. Aufgrund des sehr guten Zustandes des Dachgeschosses können erforderliche Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss erfolgen, während Sie oben schon Ihr neues Domizil bewohnen.

Das tagesbelichtete Vollbad ist dreiviertelhoch gefliest und mit einer grau melierten Bordüre versehen. Eine verglaste Eckdusche, ein Waschtisch, Badewanne, modernes Hänge-WC und ein großformatiges, doppelflügeliges Fenster beschreiben die Ausstattung des schön gemachten Vollbades.

Das direkt gegenüberliegende Schlafzimmer präsentiert sich ebenmäßig geschnitten mit ausreichend Schrank- und Bettstellfläche. Zwei bodentiefe Fenster lassen üppig Licht einfallen. Rollläden verdunkeln auf Wunsch natürlich vollständig. Helle Deckenpaneele unterstreichen die durchgängig moderne Anmutung der Dachgeschossebene.

Vervollständigt wird der Bereich durch ein weiteres kleines Schlafzimmer, welches direkt vom Wohn-/Essbereich begangen werden kann. In der Vergangenheit wurde der Raum als Gästezimmer genutzt.

Natürlich ist eine andere Raumaufteilung machbar und dank Holzständerwerk i.d.R. auch realisierbar. Das Untergeschoss hält weitere positive Überraschungen und viel praktischen Stauraum bereit. Es gibt zum Beispiel neben der großen Waschküche inkl. Kelleraußentreppe in den Garten auch eine weitere Dusche, Waschbecken und Stand-WC. Außerdem eine direkt angrenzende Trockensauna. Ergänzend stehen noch ein Lagerraum, eine üppige Vorratskammer, ein Abstellraum sowie der Heizungskeller zur Verfügung.

Vervollständigt wird das Immobilienangebot durch eine überlange Garage direkt links am Haus mit elektrisch betriebem Sektionaltor. In der langen, gepflasterten Einfahrt vor der Garage finden zudem zwei PKWs ihren Platz. Der gesamte Bereich vor dem Haus zeigt sich top-gepflegt und mit Pflastersteinen bedeckt. Sträucher und 'Grün rundherum' schaffen einen gelungenen ersten Eindruck.

Die farbgleich errichtete Mauer auf der Grundstücksgrenze nach vorn umfriedet Ihr Grundstück dezent und einladend zugleich.

Ein Haus aus einem Guss mit viel Platz für die große Familie und mit eigenem schönen Südgarten!

FAZIT

Zusammenfassend bietet dieses stattliche Einfamilienhaus beste Voraussetzungen für Familien mit bis zu vier Kindern, Paare oder auch Singles mit sehr großzügigem Platzbedarf. Wenn Sie Wert legen auf solides und anspruchsvolles Wohnen in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld, finden Sie hier die richtige Immobilie!

Aufgrund des Baujahres sollten übliche kosmetische und technische Anpassungen zumindest im Erd- und Untergeschoss erfolgen - dank des gepflegten Unterhaltungszustands auf Basis einer grundsoliden Bausubstanz bleiben diese jedoch in überschaubarem Rahmen.

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

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten bei einer Besichtigung vor Ort!

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Ihren Besichtigungswunsch!

FENSTER

Weißer Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Ölzentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Heizung: 2007

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor. Endenergiebedarf: 178,3 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: F

Gültig bis: 23.05.2032

LAGE

Erftstadt-Köttingen zählt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb Erftstadts. Alle weiterführenden Schulen (Haupt-, Realschulen, Gymnasien und eine Waldorfschule) sowie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten stehen zur Wahl.

Den Bahnhof mit pendleridealen Verbindungen nach Köln finden Sie im 2 km entfernten Nachbarort Liblar. Die Autobahn A61 / A1 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In die Domstadt Köln fahren Sie mit dem Auto ca. 20-25 Minuten.

Die nahen Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Ville bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Ihre Ansprechpartner: Michael Bodelier und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620

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.