

Hürth! Zentrale und ruhige Lage! Barrierefrei! Winkelbungalow mit aufgestocktem Walmdach, Sonnengarten, Kamin und Garage! (LK 4693)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt



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

Kaufpreis	449.000,- €	Miete*	
Baujahr	1975	Nebenkosten	
Wohnfläche	108 m ²	Zimmer	6
Nutzfläche	98 m ²	Grundstück	342 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Hürth-Berrenrath! Zentrale und ruhige Lage! Barrierefrei! Winkelbungalow mit aufgestocktem Walmdach, Sonnengarten, Kamin und Garage! (LK 4693)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Waldnähe! Verkehrsberuhigte Wohnlage in einem Stichweg!

Beidseitig angebauter, voll unterkellertes Walmdach-Winkelbungalow für platzorientierte Erwerber, die auf lange Sicht eine barrierefreie Immobilie bis ins hohe Alter suchen!

Ruhe und Erholung! Genießen Sie die Atmosphäre im ideal nach Süd-Westen ausgerichteten eigenen Sonnengarten.

Baujahr 1975 - Aufstockung in 1987

Sehr gepflegter Gesamtzustand!

rd. 108 m² Wohnfläche im Erdgeschoss

+ rd. 98 m² Nutzfläche im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss

+ weitere Nutzfläche im Vollkeller

Garage im Garagenhof

342 m² Gesamtareal (inkl. 1/7 Miteigentumsanteil am Müllplatz)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss

offenes Entrée, großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin, Küche, Gäste-WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, tagesbelichtetes Vollbad, Terrasse

Dachgeschoss (wohlich ausgebaute Nutzfläche!)

großzügiger Flurbereich, 3 Hobbyräume sowie ein Duschbad

Untergeschoss

Hobbyraum mit Kelleraußentreppe zum Garten, Freizeit-/ Fitnessraum, Vorratsraum, Heizungsraum und Waschküche

BESCHREIBUNG

Dieses rare und exklusive Eigenheim wurde im Jahre 1975 erbaut und 1987 mit einem Walmdach aufgestockt.

Der verklankerte Winkelbungalow wurde von den Eigentümern durchgehend liebevoll gehegt und gepflegt.

Das hohe Maß an Privatsphäre und das ausgeprägte Potenzial der Immobilie tragen zu dem attraktiven Wohnerlebnis bei.

Die sichtgeschützte, verglaste Haustüranlage gibt eine gelungene erste Visitenkarte ab.

Das offene, lichtdurchflutete Entrée ist mit einem keramischen Fliesenboden versehen und präsentiert sich licht und geräumig.

Eine große Garderobe/ Schuhschrank finden hier problemlos ihren Platz.

Im geradewegs durch gelegenen, großzügigen Wohn-/Esszimmer lassen eine breite Fensterfront sowie eine verglaste Terrassenausgangstüre, viel Licht und Sonne einfallen.

Gleichzeitig geben diese großflächig den Blick frei auf die vorgelagerte Terrasse und weiterführend in den gepflegten Garten.

Lieben Sie gemütliche Abende vor prasselndem Kaminfeuer?

Im Wohnbereich nimmt der rustikale gemauerte Offenkamin einen prominenten Platz ein.

Passend dazu wurde im gesamten Wohn-/ Essbereich ein moderner, heller Fliesenboden verlegt, welcher sich ideal ins homogene Gesamtbild einfügt.

Durch den weitläufigen und offenen Grundriss bietet der Wohn-/ Essbereich flexible Möblierungsmöglichkeiten.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Ein großes Fenster sorgt für die gute Belichtung und Belüftung.

Die maßangefertigte Einbauküche im Landhausstil befindet sich in einem guten Zustand und kann samt aller

Elektrogeräte auf Wunsch übernommen werden.

Das halbhoch geflieste Gäste-WC ist diskret im Entrée platziert.

Ein Waschtisch, ein WC so-wie ein Fenster beschreiben die noch originale Ausstattung.

Ein kleiner Zwischenflur führt vom Entrée aus in den `privaten´ Trakt des Hauses. Dieser beherbergt insgesamt drei Schlafzimmer sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer.

Das Elternzimmer sowie beide Kinderzimmer sind mit einem Teppichboden, für eine angenehm wohlige Fußwärme versehen.

Die ebenmäßigen Zuschnitte der Schlafzimmer erlauben eine flexible Möblierung und Verwendung.

Alle drei Räume bieten große Fensterflächen, die nicht nur für eine gute Belüftung sorgen, sondern auch das Tageslicht tief in die Zimmer fallen lassen. Dies schafft eine durchgängig einladend-freundliche Wohnatmosphäre.

Das tagesbelichtete Badezimmer präsentiert sich als Vollbad und entspricht in Form- und Farbgebung, größtenteils dem Ursprungsbaujahr. Eine Dusche, eine Badewanne, ein Waschtisch und ein WC beschreiben die Ausstattung.

Vom Flur/Entrée führt eine viertelgewendelte, mit Terrazzostein ausgelegte, Treppe geradewegs ins wohnlich ausgebaute Dachgeschoss.

Dieses beherbergt neben einem weitläufigen Flur insgesamt 3 Hobbyräume sowie ein Badezimmer.

Das gesamte Dachgeschoss wurde mit einem Teppichboden ausgelegt. Die Wandverkleidung besteht durchweg aus Holz. Alle Räumlichkeiten verfügen über ein Dachflächenfenster (Holzrahmen / Doppelverglasung), welche das Sonnenlicht tief in den Raum fallen lassen.

In den Schrägen integrierte Einbauschränke schaffen weitere sinnvolle Nutz- und Stauflächen.

Abgerundet wird das Dachgeschoss durch ein tagesbelichtetes Duschbad.

In heller Farbgebung fügt es sich überwiegend schlicht und zeitlos ins Gesamtbild ein. Ein WC, ein Waschtisch und eine Dusche beschreiben hier die Ausstattung.

Kellergeschoss

Eine geflieste Treppe führt Sie vom Wohn-/Essbereich in den Keller.

Linkerhand befindet sich umgehend der erste Keller-/Hobbyraum. Eine Kelleraußentreppe führt Sie geradewegs in den Garten.

Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss ein weiterer vielseitig verwendbarer Hobbyraum (ideal z.B. als Freizeit-/Fitnessraum).

Schließlich runden der Vorratskeller, die Waschküche sowie der Heizungsraum die Kellerebene ab.

Garten und Außenanlage:

Vor dem Wohn-/Essbereich erstreckt sich die breite, hell geflieste und vollständig überdachte Terrasse.

Der gemütliche Sonnengarten ist pflegeleicht angelegt und rundum, sichtgeschützt eingefriedet.

Die Rasenfläche sowie ein weiterer Kamin laden zum entspannten Verweilen ein.

Ein Gartenhaus bietet auch Ihren Gartengeräten ein ideales, geschütztes Plätzchen.

Da der Bungalow in einem verkehrsberuhigten Bereich (Stichweg) gelegen ist, bietet auch der großzügige Vorgarten dem Gartenliebhaber viele Möglichkeiten, den sogenannten "grünen Daumen" auszuleben.

Nur wenige Meter vom Hauseingang entfernt, befindet sich der Garagenhof.

Hier rundet eine eigene Garage das Angebot gekonnt ab.

FAZIT

Zusammenfassend bietet der exquisite, verlinkerte Walmdachwinkelbungalow beste Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolle Paare sowie auch für Familien mit Kindern.

Wenn Sie großzügigen Platzbedarf haben und komfortables, gleichermaßen auch seniorengerechtes Wohnen suchen und Ihnen eine Immobilie mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial wichtig ist, dann sollte dieses Eigenheim genau das Richtige sein!

Die sonnenhelle, lichtdurchflutete Ausstrahlung, verbunden mit einem gelungenen Zuschnitt und einem sehr gepflegten Gesamtzustand spricht für sich.

Nehmen Sie einfach Platz - im Haus oder im Freien - und genießen Sie die traumhafte Atmosphäre - Ihre persönliche Oase der Ruhe!

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtgestaltung dieses bildschönen Domizils begeistern!

Bei Bedarf können Sie gerne auch vorab unseren 360-Grad-Rundgang nutzen.

Schalten Sie sich diesen ganz einfach über die Homepage frei oder fragen Sie uns danach!

ENERGIEAUSWEIS / HEIZUNG

Fernwärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1975 - Aufstockung in 1987

Baujahr Wärmeerzeuger: 2013

Energieausweis: in bedarfsorientierter Form

Endenergiebedarf: 290,2 kWh/m²a.

Energieeffizienzklasse: H

Gültig bis: 25.06.2034

FENSTER

teils Kunststoff-Iso-Fenster (Doppelverglasung), teils Holz-Iso-Fenster (Doppelverglasung)

LAGE

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße (im Stichweg) inmitten eines gewachsenen und gepflegten Wohnumfeldes.

Die direkte Nähe zum angrenzenden Waldgebiet lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und schafft auch für Hundebesitzer einen absoluten Mehrwert.

Hürth ist immer schon eine Alternative zum Leben direkt in der Domstadt gewesen und bietet neben dem bekannten Hürth-Park viele weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kinos, Restaurants, Schwimmbäder (De Bütt), Schulen und Kindergärten, perfekten Anschluss an den ÖPNV und gleichzeitig ein attraktives, familienideales, grünes Umfeld. Hürth-Berrenrath hat einen unmittelbaren Autobahnanschluss in alle Richtungen auf das rund um Köln verlaufende Autobahnnetz.

So wird das Wohnen im Grünen ermöglicht, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen, da die Kölner City in wenigen Autominuten erreichbar ist.

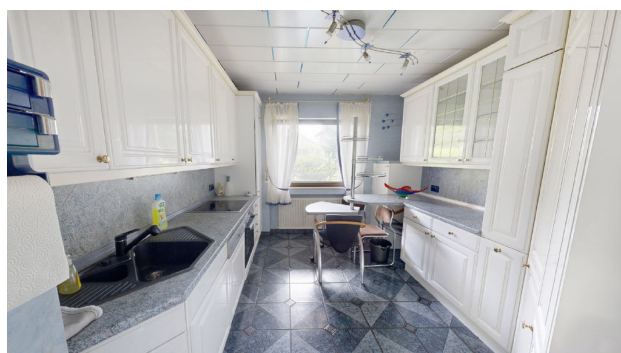
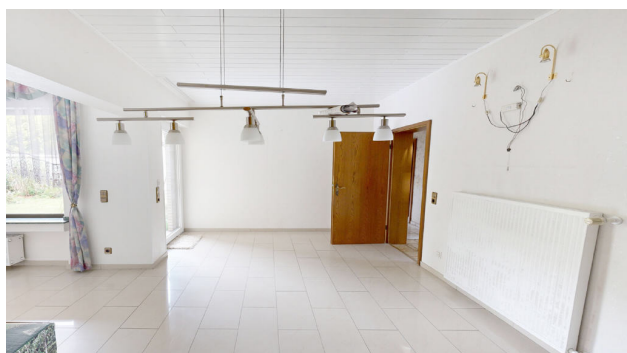
IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Laura Klüser stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! Tel. 02235 - 92 92 616

oder senden Sie eine Mail an Ira@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.