

Doppelhaushälfte mit viel Platz + Potential! Große



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	495.000,- €	Miete*	
Baujahr	1982	Nebenkosten	
Wohnfläche	170 m ²	Zimmer	6
Nutzfläche	63 m ²	Grundstück	676 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	3.57 %

Weilerswist! Einziehen und Wohlfühlen! Sonnenhell - modern - einzugsbereit! Großzügiges Einfamilienhaus mit familienidealem Grundriss, Kamin, Südwestgarten, Garage + Stellplätzen! (LK 4737)

OBJEKT IM ÜBERBLICK

Einfach einziehen! Sanierte Doppelhaushälfte mit offenem Grundriss und vielen feinen Extras für maximalen Wohnkomfort! Großer, idyllischer Sonnengarten in Südwest-Ausrichtung inmitten eines verkehrsberuhigten Wohngebietes in zentraler, ruhiger Lage von Weilerswist!
Baujahr ca. 1982 - sehr guter Unterhaltungszustand!

ca. 170 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Erdgeschoss: Diele / Entrée, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin, Küche, Gäste-WC und Sonnenterrasse

Obergeschoss: Elternschlafzimmer, insgesamt drei Kinderzimmer (oder wahlweise Homeoffice), tagesbelichtetes Badezimmer (Vollbad) und Flur

Dachgeschoss: Großzügiges Dachstudio mit integriertem Abstellraum sowie Duschbad

Kellergeschoss: Flur, großer Hobbyraum, Hausanschluss-/Vorratsraum, Heizraum sowie Wasch- und Trockenraum

Garage sowie zwei PKW-Stellplätze; 676 m² großes sowie sightgeschütztes Sonnenareal

BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Die Haustür mit Glaseinsatz präsentiert sich in dunklen Farben von innen und außen. Diese Farbgebung gilt ebenso für alle Fenster, wodurch ein guter Kontrast sowie ein einheitliches Gesamtbild geschaffen wurde.

Die lichterfüllte, geräumige Diele bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank, sondern gibt ebenso eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Weiterführend beherbergt die Diele ein tagesbelichtetes Gäste-WC.

Ein Waschtisch und ein WC beschreiben hier die Ausstattung.

Das gesamte Erdgeschoss wurde mit einem hochwertigen hellen Vinylboden sowie einem Fliesenboden versehen, der das homogene, offene Wohnkonzept unterstreicht.

Besonders ansprechend und absolut im Trend der Zeit zeigt sich die Raumaufteilung.

Durch großzügig geschnittene Räume, eine offene Gestaltung sowie eine optisch eindeutige Gliederung der Räumlichkeiten, bietet die Immobilie ein gelungenes Raumensemble.

Zusätzlich unterstützen zahlreiche breite und teils bodentiefe Fenster-/ Türen das freundlich-helle Ambiente.

Ein Kamin sorgt nicht nur in kalten Jahreszeiten für ein gemütliches, warmes Plätzchen, sondern schafft ebenso das ganze Jahr über eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Das üppige Wohn-/Esszimmer überzeugt vor allem durch seine ansprechende Größe in Verbindung mit einer geschickten Gliederung zwischen Wohnen und Essen.

Die großzügige, angrenzende Küche verfügt über eine hochwertige Einbauküche im Landhausstil inkl. sinnvoller Stau- und Arbeitsfläche und präsentiert sich mit einer modernen sowie zeitlosen Farbgebung in Weiß und Anthrazit.

Die Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben.

Ein Fenster sorgt für eine ideale Belichtungs-/Belüftungsmöglichkeit.

Das Wohn-/Esszimmer bietet neben individuellen Möblierungsmöglichkeiten auch den Zugang auf die große Terrasse. Diese erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur sowie eine separate Grill-Ecke.

Genießen Sie den Blick in Ihr eigenes Gartenparadies. Der große Sonnengarten ist pflegeleicht angelegt und ideal nach Südwesten ausgerichtet.

Vervollständigt wird der Gartenbereich durch einen sinnvollen Geräteschuppen sowie den Zugang zur Garage.

Zurück im Haus?

Über eine leicht gewendelte Treppenkonstruktion aus massiven mit Naturstein (Travertin) ausgelegten Treppenstufen gelangt man in das Obergeschoss des Hauses.

Der Flur zeigt sich lichtdurchflutet sowie offenherzig und führt weiter in alle Zimmer auf dieser Etage.

Alle vier Schlafzimmer sind wahlweise auch als Homeoffice-Bereich zu nutzen.

Alle Zimmer präsentieren sich mit einem quadratischen, ebenmäßigen Zuschnitt und erlauben somit jegliche Möblierungsmöglichkeiten.

Jeweils ein großes Fenster versorgt die Räumlichkeiten mit viel Tageslicht.

Abgerundet überzeugt das sanierte Hauptbadezimmer (aus 2021/2022) auf dieser Etage vor allem durch eine angenehme Größe, einen modernen eleganten Stil und eine Fensterfläche für die richtige Belichtung und Belüftung. Eine gelungene Mischung aus modernem, weißen Sanitär, großflächigen weißen Fliesen und einem hellen Vinylboden in Holzoptik, verleiht dem Bad einen exquisiten Wohlfühlcharakter.

Die besondere Ausstattung beschreibt sich durch einen Waschtisch, eine verglaste Dusche mit Regenwald-Duschkopf, eine Badewanne, ein Hänge-WC sowie eine Handtuchheizung.

Über die fortlaufende leicht gewendelte Treppenkonstruktion gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss (Dachstudio) des Hauses.

Dieses beherbergt ein großes Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum.

Das ausgebaute, sonnenhelle Dachstudio ist ein wahrer Kinder-/Teenagertraum.

Der großzügige Zuschnitt der Räumlichkeit schafft ausreichend Platz für einen optisch getrennten Schlaf- und Wohnbereich.

Vervollständigt wird das Dachstudio durch ein separates, tagesbelichtetes Badezimmer.

Ein Waschtisch und ein WC, ein Bidet sowie eine Dusche beschreiben hier, neben einem beigefarbenen Fliesenspiegel, die Ausstattung.

Ein Dachflächenfenster schafft eine ideale Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit.

UNTERGESCHOSS

Der Keller verfügt über einen großen Hobbyraum, einen Heizraum (inkl. neuer Gaszentralheizung aus 2021/2022), einen Hausanschluss-/Vorratsraum sowie einen Wasch- und Trockenraum inkl. einer weiteren Dusche.

Neben der Heizung wurden auch die gesamte Elektrik sowie der Pumpensumpf in 2022 erneuert.

FAZIT

Die durchgängig top gepflegte Doppelhaushälfte richtet sich mit ihrem modernen Ausstattungs-niveau an Erwerber, die Wert legen auf exquisiten Wohnkomfort mit geringem Renovierungsaufwand.

Die schicke Doppelhaushälfte überzeugt vor allem durch ihre großzügige geradlinige Aufteilung mit sonnenhellen Räumen und einer zeitlosen, modernen Innenausstattung.

Mit ihrem idealen Raum- und Platzangebot eignet sich diese Immobilie für Paare und Familien mit bis zu vier Kindern.

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

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Neue Gas-Brennwertheizung aus 2021/2022

zentrale Warmwasserversorgung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 95,1 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

gültig bis: 22.09.2034

FENSTER

Kunststoff-Iso-Fenster (Doppelverglasung) mit Rollläden

LAGE

Die moderne Doppelhaushälfte liegt in einem gut gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Weilerswist. Das nachbarschaftliche Umfeld zeichnet sich aus durch eine gepflegte und aufgelockerte Ein- und

Zweifamilienhausbebauung in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, in der Kinder auch mal unbesorgt mit Straßenkreide malen oder Radfahren üben können.

Im Grünen wohnen, aber schnell die Zentren von Köln, Bonn, Euskirchen oder Brühl erreichen - dies gelingt über nahe Autobahnanschlüsse (A1, A61 und A 553) ebenso gut wie mit der Bundesbahn ab Weilerswist.

In Weilerswist gibt es mehrere Einkaufszentren mit Supermärkten, Drogerien, Bäckern und Frisören, welche gut zu Fuß oder schnell mit dem Rad erreichbar sind.

Kindergärten, Grund- und Gesamtschule befinden sich ebenfalls vor Ort.

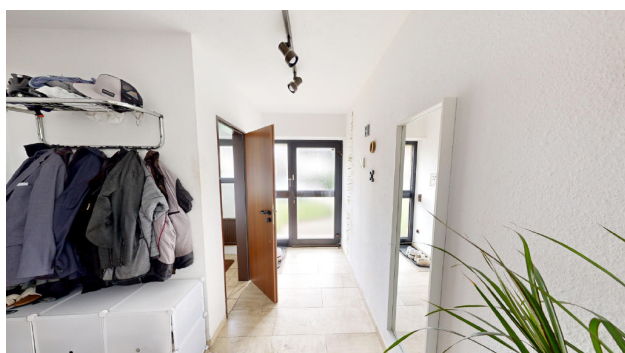
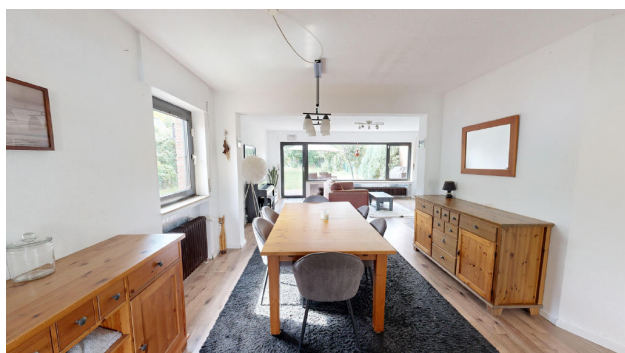
Auch das vielseitige Sport- und Freizeitangebot trägt besonders für junge Familien mit zum attraktiven Wohnwert bei.

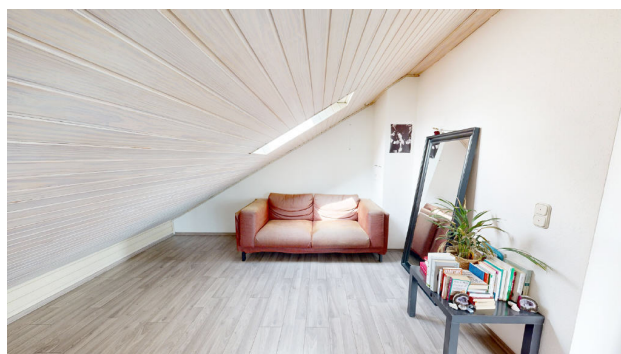
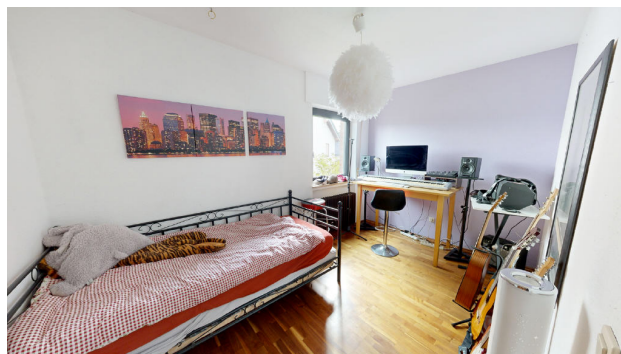
IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser und steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Rufen Sie an! - Tel.

02235 - 92 92 616 oder senden Sie eine Mail an Lra@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.