

**Erfstadt-Blessem! 2-Familien Architektenhaus mit Galerie und alpinem Flair in sehr guter Wohnlage! (MB 4747)**



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](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	648.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1985	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	256 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	10
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	672 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/4	<b>Provision</b>	3.57 %

Beschreibung

Großzügiges, freistehendes 2-Familienhaus mit 2 in Wohnungseigentum aufgeteilten Wohnungen. Idyllischer Garten mit Vollkeller und Garage in einer ruhigen, beliebten Wohnlage!

Das ursprünglich im Jahr 1958 und im Jahr 1985 nachträglich aufgestockte Massivbauhaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 256 m<sup>2</sup> und einem Gartenareal von großzügigen ca. 672 m<sup>2</sup>. Das äußere Erscheinungsbild ist geprägt von einer hellen Putzfassade, großformatigen Fensterflächen und einem Satteldach. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein offenes und modernes Raumkonzept mit großen Fensterfronten, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen.

Die 3,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> besticht durch eine überwiegend cremefarbene Fliesenoptik, die den Räumlichkeiten einen zeitlosen Charakter verleihen.

Wohnküche mit Zugang in das Untergeschoss, tagesbelichtetes Vollbad und zwei miteinander verbundene Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und gartenseitiges Wohnzimmer mit großer, vorgelagerter Terrasse beschreiben die Raumaufteilung.

Der vorgelagerte Garten präsentiert sich pflegeleicht und zugleich schön angelegt.

Eine seitlich am Haus platzierte Metalltreppe führt in die üppig große 6-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Fußbodenheizung, rundherum große Fenster, weiße Wände, ein schön platzierter Kamin und Holzelemente erschaffen einen modern-großzügigen, fast alpinen Flair.

Die gartenseitige Loggia auf dieser Ebene bietet reichlich Platz für Tisch und Stühle. Dank Überdachung und seitlichen

Fenstern bietet sie Sommer wie Winter ein schönes Plätzchen. Ein Gäste-WC vervollständigt diese Ebene sinnvoll. Das 2. Obergeschoss ist als Schlaf-/Kinderebene konzipiert worden und bietet neben 4 ebenmäßig geschnittenen Schlafzimmern zusätzlich ein weiteres tagesbelichtetes WC und ein Vollbad.

Die Architektenleistung erschuf hier ein Beispiel für moderne Wohnkonzeption und ließ so den Luftraum zwischen 1. und 2. Obergeschoss entstehen. Er schenkt eine Deckenhöhe von mehr als 4 Metern und wird Sie bei einer Besichtigung beeindrucken.

Die rechts am Haus stehende Garage verfügt praktischerweise über eine Türe, die direkt in den Garten führt. Ein Fenster lässt zusätzlich Licht einfallen. Sowohl links als auch rechts vom Haus bietet die gepflasterte Zufahrt insgesamt 4 Pkw mühelos Platz.

Vervollständigt wird das Angebot durch den großen Keller im Untergeschoss der Immobilie. Er ist sowohl über eine Kelleraußentreppe als auch direkt von der Küche der Wohnung im Erdgeschoss aus begehbar.

Neben den üblichen Nutz- und Funktionsräumen hält er weitere praktische Staufläche bereit.

## FAZIT

Zusammenfassend bietet diese stattliche Immobilie ideale Voraussetzungen für große Familien mit mehreren Kindern oder Generationswohnen mit der kleineren, barrierearmen Wohnung im Erdgeschoss und der großen Wohnung darüber.

Wenn Sie Wert legen auf solides Wohnen in einer ruhigen, gewachsenen und begehrten Wohnlage mit infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld, finden Sie hier die richtige Immobilie!

Aufgrund des Baujahres sind nur wenige altersübliche oder kosmetische und technische Anpassungen erforderlich. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses seltenen Angebots überzeugen! Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten bei einer Besichtigung vor Ort!

## LAGE

Erfstadt-Blessem zählt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb Erfstadt. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule sind vor Ort vorhanden. Alle weiterführenden Schulen (Haupt-, Realschulen, Gymnasien und eine Waldorfschule) sowie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten stehen in Liblar bzw. Lechenich 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.

## VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit  
dezentraler Warmwasserauf-  
bereitung

Baujahr Heizung: 2003

Der Energieausweis liegt in  
bedarfsorientierter Form vor.

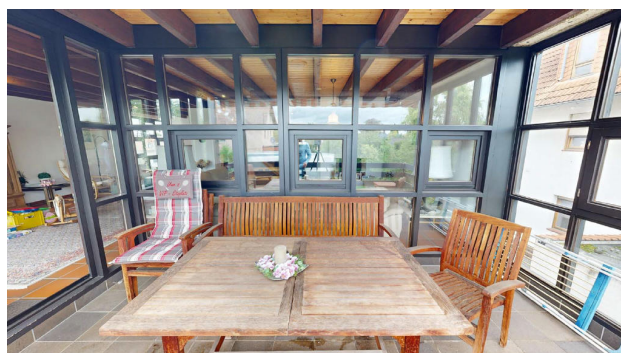
Endenergiebedarf:  
226,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Effizienzklasse: G  
Gültig bis: 14.10.2034

#### FENSTER

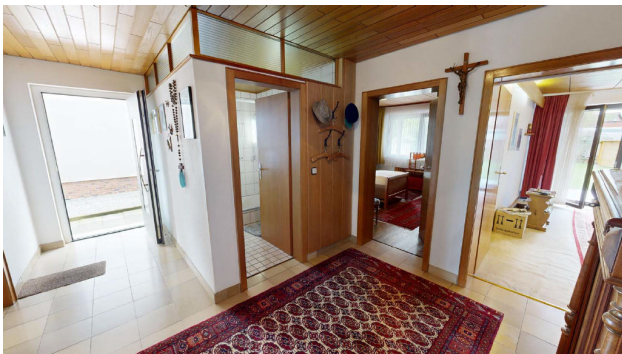
Kunststoff-ISO-Fenster in Holzoptik



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](mailto: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.