

Erfstadt-Dirmerzheim! Attraktiver Altbau mit Hofcharakter auf großem Grundstück! (MB 4748)



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	419.000,- €	Miete*	
Baujahr	1900	Nebenkosten	
Wohnfläche	160 m ²	Zimmer	6
Nutzfläche		Grundstück	1362 m ²
Garage/Stellplatz	2/4	Provision	3.57 %

Attraktiver Altbau mit Hofcharakter auf großem Grundstück! (MB 4748)

AUFTEILUNG

EG: Küche, Wohn-/Esszimmer, Büro (Gästezimmer), Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und Terrasse, Nebengelass mit Pool, Duschbad und weitere Nutzfläche

OG: Balkon, drei Schlafzimmer, ein Bad

DG: Lagerfläche

KG: Heizung und Lagerfläche

BESCHREIBUNG

Der markante Altbau bietet die seltene Chance individuelle, ausstrahlungsstarke und gleichermaßen moderne Wohnkultur in einzigartiger Weise zu verbinden. Das gepflegte äußere Erscheinungsbild setzt sich im Inneren nahtlos fort.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich, Küche, Büro (Gästezimmer), Hauswirtschaftsraum und direkten Zugang in den Innenhof mit zwei Garagen, Nebengelass und viel freier Fläche. Altbautypische Elemente wie Echtholzböden und Decken dominieren den Wohnbereich und ergeben gemeinsam mit den überhohen Räumen ein ganz besonderes Flair.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, Vollbad und Zugang zu dem hofseitigen Balkon mit Blick in die ruhige Umgebungsbebauung.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls über die gewendelte Treppe erreichbar und bietet reichlich Platz und Lagerfläche. Ein weiterer Ausbau und eine Genehmigung als zusätzliche Wohnfläche kann nur in Absprache mit dem Bauamt erfolgen. Unsere Anfrage hat ergeben, dass es keine Bauakte gibt und somit keine Pläne, Skizzen, Grundrisse etc. vorliegen.

Unten abgebildete Pläne dienen lediglich der Visualisierung und erheben keinen Rechtsanspruch.

Das nur teilweise unterkellerte Gebäude beherbergt im Untergeschoss die üblichen Nutz- und Funktionsräume nebst Heizung.

Das ideal nach Westen ausgerichtete Grundstück erstreckt sich auf über 1.300 m² und bietet neben teils altem Baumbestand, gepflasterter Fläche und Rasen zusätzliche Anbauten in Form eines Wintergartens und eines Pools nebst angrenzendem Duschbad.

Lassen Sie sich die Möglichkeiten von uns im Rahmen einer Besichtigung aufzeigen.

FAZIT

Dieser charaktvolle Altbauschatz eignet sich mit seiner derzeitigen Raumaufteilung idealerweise für Paare und Familien mit 2-3 Kindern, die ?das Besondere suchen? - individuelles, großzügiges Wohnen in einem Unikat jenseits des standardisierten Neubau-Einerlei, gleichwohl aber mit zeitgemäßem Ausbau! Ebenso ist eine Nutzung als generationsübergreifendes Wohnhaus denkbar.

Gartenliebhaber jeden Alters werden das großzügige Areal zu schätzen wissen.

Verlieben Sie sich? bei einer Besichtigung!

LAGE

Das Haus liegt an einer Durchfahrtsstraße in einem reinen Wohngebiet. Dirmerzheim liegt zwischen Lechenich im Süden (3 km) und Gymnich im Norden (2 km). Ein praktischer Arzt und eine Zahnärztin gewährleisten die medizinische Grundversorgung.

Der Kindergarten ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Lechenich. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl, ein Ganztags-Gymnasium in Kerpen.

Große Einkaufszentren mit umfassendem Shopping-Angebot stehen in Lechenich, Liblar, Kerpen und Hürth (Hürth-Park) oder Köln-Weiden (Rheincenter) zur Verfügung und sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Neben dem Naherholungsgebiet Ville mit seinen ausgedehnten Wäldern, zahlreichen Wander- und Radwegen bietet Erftstadt im näheren Umkreis auch mehrere Badeseen. In Zülpich (15 km) gibt es einen Wassersportsee. In etwa 30 Minuten sind Sie auch schon mitten in der Eifel.

Nach Köln oder Bonn fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Nach Aachen ca. 30, nach Düsseldorf ca. 50 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt (A1 und A61) ist nur ca. 3 km entfernt.

Vom Bahnhof Liblar besteht für Berufspendler nach Köln eine ideale Verbindung.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Heizung: 2002

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 423 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

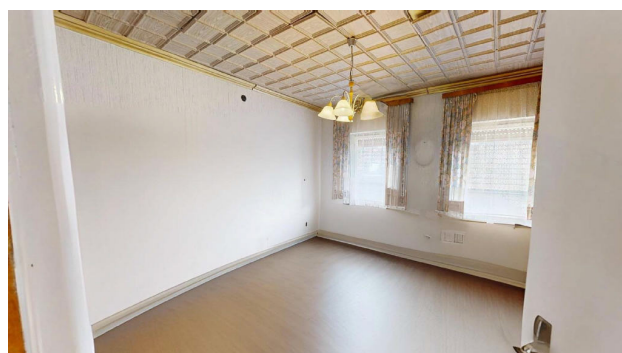
Gültig bis: 25.09.2034

FENSTER

Alu-ISO Fenster mit Rollläden

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

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.