Erftstadt - Liblar! Zwei für Eins! Modernisierungsbedürftiges Altbauensemble (2 Häuser), Innenhof, Sonnenareal + 2 Garagen! (SN 4762)

Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	399.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1953	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	208 m²	**Zimmer**	7
Nutzfläche		**Grundstück**	691 m²
Garage/Stellplatz	2	**Provision**	3.57 %

Erftstadt ? Liblar! Zwei für Eins! Doppelhaushälfte mit Anbau! Modernisierungsbedürftiges Altbauensemble (2 Häuser)! Generationsimmobilie mit Innenhof, Sonnenareal und zwei Garagen! (SN 4762)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK
Baujahr: 1953 (Anbau 1968)
Wohnfläche: ca. 208 m² - (120 m² Haus 1 / 88 m² Haus 2 (Anbau))
Grundstück: ca. 691 m²

AUFTEILUNG
EG (Haus 1): Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Homeoffice, Bad, Gäste-WC und Terrasse
OG (Haus 1): Flur, zwei Schlafzimmer, Wannenbad und Durchgangszimmer mit Küchenanschluss
KG (Haus 1): Flur, Heizungsraum, Werkstatt / Waschküche, Vorratsraum und Tankraum

EG (Haus 2): Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche und Gäste-WC
OG (Haus 2): Flur, zwei Schlafzimmer, Durchgangszimmer, Bad und Balkon
KG (Haus 2): Flur, Lager, Waschküche und Heizungs-/Tankraum

BESCHREIBUNG
Willkommen zu einem exklusiven Angebot!

Die Immobilie wurde 1953 in massiver Bauweise in Form eines Doppelhauses errichtet und 1968 durch einen Anbau erweitert. Dieser Anbau präsentiert sich als in sich abgeschlossene Einheit und eigenständiges Haus.

Das gesamte Immobilienensemble präsentiert sich mit einer hell verklinkerten Fassade sowie mit einem Satteldach.

Über ca. 691 m² erstreckt sich das großzügige Sonnenareal, welches sich neben der bebauten Fläche als sinnvoller Innenhof und sonnige Gartenfläche darstellt.

Insgesamt bietet dieses Immobilienangebot zahlreiche Möglichkeiten und viel Spielraum für ein traumhaftes Heim in bester Wohnlage. Jedoch sind auf Grund des Baujahres und eines dadurch bedingten Renovierungsstaus gewisse Modernisierungen nötig.

ZUSAMMENFASSUNG DES HAUPTGEBÄUDES:
Durch eine Eingangstür mit Glaseinsätzen betreten Sie die Immobilie. Das Erdgeschoss zeigt sich überwiegend mit weißen Fliesen als Bodenbelag versehen. Lediglich der Wohn-/Essbereich und das Homeoffice sind mit Laminat ausgestattet.

Zahlreiche Fensterflächen lassen viel Sonnenlicht hinein.

Sowohl das tagesbelichtete Badezimmer, als auch das separate Gäste-WC beschreiben sich in ihrer Ausstattung durch ein WC und einen Waschtisch. Das Bad wird zudem durch eine Dusche sowie eine Badewanne ergänzt und zeigt sich vollständig in zeitlosem Weiß gefliest.

Die Küche überzeugt durch viel Platz für eine schicke Einbauküche und einen Küchentisch.

Durch eine gelungene Größe überzeugt vor allem das Wohn-/Esszimmer. Dieses verfügt zudem über einen Zugang auf die vorgelagerte, überdachte Terrasse und in den Innenhof!

Über eine gewendelte Holztreppe mit urigem Charme gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss.
Dieses ist fast durchgängig mit einem pflegeleichten, hellen Fliesenboden ausgestattet. Lediglich einer der beiden Schlafräume ist mit Laminatboden versehen. Die vorhandenen Fensterflächen werden durch zwei Gauben ergänzt.

Beide Schlafräume weisen einen ebenmäßigen Zuschnitt und somit vielseitige Möglichkeiten der Nutzung oder Möblierung auf. Der dritte Raum präsentiert sich als großzügiges Durchgangszimmer, welches dank zusätzlicher Küchenanschlüsse und viel Platz auch ideal als zweites Wohn-/ Gemeinschaftszimmer mit Küche genutzt werden kann.

Abgerundet wird diese Ebene durch ein üppiges Badezimmer. Dieses ist teilweise halbhoch gefliest und mit einem WC, einem Waschtisch und einer Badewanne ausgestattet, entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Zeitgeist.

Zusätzlichen Stauraum gibt es zudem auf dem Dachboden und im Vollkeller.
Letzterer bietet neben den Nutzungsräumen wie Heizungs- und Tankraum noch einen Vorratsraum und eine großzügige Waschküche sowie eine Kellerausgangstreppe in den Innenhof.

ZUSAMMENFASSUNG HAUS 2 (ANBAU):

Durch die Eingangstür gelangen Sie auch hier in eine weiß geflieste Diele.

Mit einer besonderen Großzügigkeit überzeugt vor allem die Küche, welche derzeit mit einer tadellosen, zeitlosen

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Einbauküche inkl. viel Stau- und Arbeitsfläche ausgestattet ist und zusätzlich Platz für einen Frühstückstisch bietet.

Angrenzend befindet sich das geräumige Wohn-/Esszimmer. Es zeigt sich mit mehreren großen Fenstern sowie einem Laminatfußboden.

Das Gäste-WC bildet den räumlichen Abschluss auf der Erdgeschossebene.

Eine massive Treppe führt in das ebenfalls ausgebaute Dachgeschoss, welches vollständig mit Teppichboden versehen ist.

Das tagesbelichtete Wannenbad ist mit hellblauen Wandfliesen versehen und zeigt sich mit WC, Waschtisch sowie Badewanne.

Neben einem großen Hauptschlafzimmer inkl. Dachgaube gibt es noch zwei weitere Zimmer.

Während das eine als Durchgangszimmer fungiert, bietet das andere den Zugang auf den vorgelagerten Balkon mit Blick in den Innenhof und weiter in den Garten.

Auch in Haus 2 findet sich zusätzliche Lagerfläche auf dem Dachboden sowie im Untergeschoss.

Neben dem Heiz- und Tankraum steht auch hier eine Wachküche, ein Lagerraum sowie ein Ausgang in den Innenhof zur Verfügung!

Besagter Innenhof bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung. Hier sind zudem zwei Garagen vorhanden, in denen Ihre Pkws bequem Platz finden.

Für Naturliebhaber liefert auch der hintere Teil des Grundstücks viele Optionen der Entfaltung. Derzeit ist der Bereich als reine Rasenfläche mit kleiner Terrasse angelegt.

Der zusätzliche gemauerte Schuppen kann als Werkstatt oder als Aufbewahrungsort für Gartengeräte oder Fahrräder dienen.

FAZIT
Das angebotene Immobilienensemble steckt voller Ideen und Möglichkeiten. Selbermacher und Menschen mit dem richtigen Geschick sowie Know-how, die nach einem Herzensprojekt suchen, sind hier auf Grund des erhöhten Sanierungsstaus besonders geeignet.

Die Immobilie richtet sich sowohl an Familien, Paare oder Singles mit viel Platzbedarf und dem Wunsch, sich ein traumhaftes Heim selbst zu kreieren.

Jedoch bietet die Tatsache, dass zwei völlig abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden sind, auch die Option für ein Generationen übergreifendes Wohnkonzept sowie die separate Vermietung eines der beiden Häuser.

Verschaffen Sie sich gerne vorab einen ersten Eindruck über die Optionen. Gerne stellen wir Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang zur Verfügung

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

LAGE
Erftstadt zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erftstadt. Das Schlossstädtchen bietet eine umfassende Infrastruktur.
Pendler haben einen kurzen Fußweg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 3 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.
Einkaufen gehen können Sie zu Fuß! Das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt fußläufig nur einen Katzensprung entfernt.

Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen und einen Waldorf Kindergarten, sowie ebenfalls Grund - und weiterführende Waldorf-Schule.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

HAUPTHAUS:
Öl-Zentralheizung
dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1956
Baujahr Heizung: 1993

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 417,2 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse: H

Gültig bis: 11.12.2034

ANBAU:
Öl-Zentralheizung
dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1968
Baujahr Heizung: 1993

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 435,8 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse: H

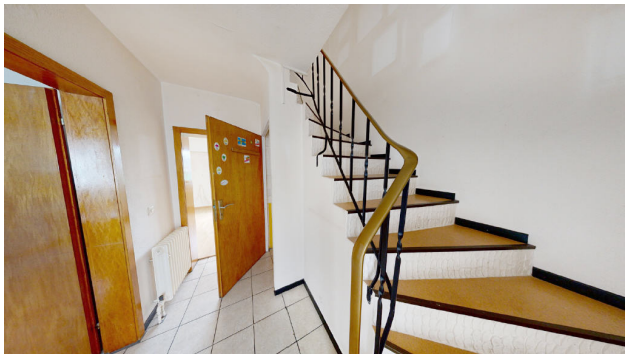
Gültig bis: 11.12.2034

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Niclas Schütten steht Ihnen gerne jeder Zeit für Ihre Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung! Tel: 02235 - 9292623! Oder schreiben Sie eine Mail an: nsc@zeitundwert.de

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.