

Cottage-Charme! Einfamilienhaus mit sonnigem Innenhof und Garage (CA 4769)



Ihr Ansprechpartner
Charlotte van As

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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



| | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Kaufpreis | 299.000,- € | Miete* | |
| Baujahr | 1911 | Nebenkosten | |
| Wohnfläche | 99 m ² | Zimmer | 5 |
| Nutzfläche | | Grundstück | 400 m ² |
| Garage/Stellplatz | 1 | Provision | 3.57 % |

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele, Wohn-/Essbereich, Küche, 1 Schlafzimmer, Badezimmer
Obergeschoss: Durchgangszimmer, 2 Kinderzimmer

BESCHREIBUNG

Die charmante Immobilie wurde um ca. 1911 errichtet und versprüht den Charme vergangener Zeit.

Der traumhafte, komplett eingefriedete und nach Süden ausgerichtete Innenhof / Garten spricht für sich.

Über die Jahre hinweg erfolgte Modernisierungen / Renovierungen haben die Immobilie in einen guten Zustand versetzt.

Durch das breite, massive Hoftor betreten Sie den Innenhof. Von der gepflasterten Fläche gelangen Sie zum Haupteingang des Einfamilienhauses.

Die der Haustür vorgelagerten Terrasse bietet ganztägig wahlweise ein schattiges oder sonniges Plätzchen. Durch die Lage im Innenhof und die dadurch resultierende, ruhige Privatsphäre lädt diese zu jeder Tageszeit zum gemütlichen Verweilen ein.

Die Kombination aus Stil und Komfort sorgen für Harmonie und Geborgenheit.

So bietet das Haus überwiegend weiß-/braun gerahmte Kunststoff-Iso-Fenster mit teils Rollläden. Die ISO-Fenster wurden 2011 erneuert.

Hohe Decken prägen den Altbaucharme und spiegeln die Ausstattungsqualität des Baujahres wider.

Es zeichnet sich aus durch eine Raumaufteilung, die sich idealerweise an Singles und Paare mit einem Kind richtet.

Das Erdgeschoss ist wechselnd mit durchweg hellen, verschiedenen Bodenbelägen wie beispielsweise Echtholz-Parkett ausgelegt.

Rechterhand des Eingangsflurs präsentiert sich die gemütliche Wohnküche. Angrenzend befindet sich das Wohnzimmer mit gelungenem Raumzuschnitt. Der Kamin spendet Wärme und verleiht so ein einladendes Gefühl. Das ganze Haus kommt in den Genuss von behaglicher Wärme durch den Kamin.

Großformatige Fenster sorgen auch hier für optimale Lichtverhältnisse.

Das Duschbad wurde vollständig renoviert. Es besteht aus Walk-In Dusche, Waschbecken und WC.

Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch ein geräumiges Elternschlafzimmer mit reichlich Stellfläche für Bett und Kleiderschrank.

Die Vollholztreppe, in der Mitte des Einfamilienhauses, führt in das Obergeschoss.

Warme Farben verleihen der Schlafebene ihren ganz eigenen Charme. Sie beherbergt zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer. Ggf. kann diese Fläche als Büro oder Ankleide genutzt werden.

Hell tapezierte Wände ein Echtholz-Fußboden kennzeichnen die aktuelle Ausstattung.

Mehrere Fenster versorgen die Etage mit Tageslicht.

Das Gartenareal ist ein besonderes Highlight der Immobilie, eine wundervolle, sichtgeschützte, komplett umfriedete Oase der Ruhe und Erholung.

Freuen Sie sich auf das kommende Frühjahr um sich den Traum vom kleinen Nutzgarten oder dem eigenen großen Blumenmeer zu erfüllen.

Vom lauschig schönen Innenhof aus führt eine Tür in den Anbau, dort gibt es reichlich Stauraum/ Nutzfläche. Idealerweise finden Trockner und Waschmaschine hier mühelos ihren Platz, ohne störend Raum im Badezimmer wegzunehmen.

Auch Ihr Auto findet vor dem Haus oder in der extra hohen Garage Platz!

Die Immobilie ist teilweise unterkellert. (Gewölbekeller)

FAZIT

Sicherlich nicht alltäglich, aber eine hervorragende Alternative zur Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus! Fast 400 m² Grundstück mit eigener Rasenfläche und Innenhof + Garage bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

LAGE

Liblar bietet alle Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen stehen ebenfalls vor Ort zur Wahl. Auch eine Waldorfschule befindet sich in der Nähe. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet 'Kottenforst Ville' mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten 'Liblarer Lido' ein.

Vom Bahnhof Liblar (10 Gehminuten entfernt) aus bestehen für Berufspendler nach Köln ideale Verbindungen. Mit dem Auto fährt man nach Köln ca. 20 Minuten. Die nächsten Autobahnanschlüsse auf die A61 / A 1 / A553 und damit auf das rund um Köln verlaufende Autobahnnetz sind nur 2 km entfernt.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Beauftragt und liegt zur Besichtigung vor!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Charlotte van As steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621 oder senden Sie eine Mail an cas@zeitundwert.de

Objektbilder





Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



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.