Erftstadt-Dirmerzheim! Rustikaler Charme! Einfamilienhaus mit sonnigem Innenhof und Anbau (CA 4824)

Ihr Ansprechpartner
Charlotte van As

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	299.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1983	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	84.23 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	375 m²
Garage/Stellplatz	2/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele, Wohn-/Essbereich, Küche, Badezimmer
Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, Büro, WC und Balkon
Kellergeschoss: Haustechnik und Waschküche

BESCHREIBUNG
Die charmante Immobilie wurde um ca. 1983 errichtet und versprüht den Charme vergangener Zeit.

Der traumhafte, komplett eingefriedete und nach Süd-Ost ausgerichtete Innenhof spricht für sich.

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

Durch das breite, massive Garagentor betreten Sie die Doppel-Garage. Eine seitlich gelegene Tür bringt Sie in den Innenhof. Weiter von der gepflasterten Fläche gelangen Sie zum Haupteingang des Einfamilienhauses.

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

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

So bietet das Haus überwiegend braun gerahmte Holz-Iso-Fenster teils mit Rollläden.

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

Linkerhand des Eingangsflurs präsentiert sich die gemütliche Landhausküche. Als Durchgangszimmer verbindet sie auf charmante Weise die umliegenden Wohnbereiche und strahlt dabei dennoch Ruhe und Gemütlichkeit aus. Die durchdachte Anordnung sorgt für fließende Übergänge.

Ob Frühstück mit Blick in den Innenhof oder gemeinsames Kochen mit Familie und Freunden ? diese Landhausküche verbindet Funktionalität mit ländlichem Charme.

Angrenzend befindet sich der Wohn-/Essbereich mit gelungenem Raumzuschnitt. Besonders ins Auge fallen die sichtbaren Holzbalken, die dem Raum eine rustikale und warme Atmosphäre verleihen. Sie unterstreichen den traditionellen Stil der Bauzeit und schaffen ein behagliches Wohlgefühl. Ein Highlight ist der massive Kamin mit originalem Ziegelwerk - ein echtes Stück Geschichte und Mittelpunkt des Raumes.

Das tagesbelichtete Vollbad wurde vollständig renoviert. Es besteht aus Walk-In Dusche, extra großer Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss.

Dieses beherbergt zwei Schlafzimmer und ein Bügelzimmer. Ggf. kann diese Fläche als Büro oder Ankleide genutzt werden.

Hell tapezierte Wände und ein Laminatboden in Holzoptik kennzeichnen die aktuelle Ausstattung.

Mehrere Fenster versorgen die Etage mit Tageslicht. Ein großer Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Von hier aus genießen Sie einen Blick in den eigenen, gepflegten Garten.

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

Die Grillhütte bietet das perfekte Ambiente für gesellige Abende mit Familie und Freunden ? ganz unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Die Hütte ist liebevoll gestaltet und vereint rustikalen Charme mit praktischer Funktionalität. Ausgestattet mit einem fest eingebauten Grill und ausreichend Sitzmöglichkeiten, lädt sie zum Verweilen und gemeinsamen Grillen ein. Dank ihrer geschützten Bauweise ist sie auch ein perfekter Ort an kühleren Tagen.

Vom lauschig schönen Innenhof aus führt eine Tür in die Doppel-Garage. Im Inneren bietet die Garage nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern überzeugt mit zusätzlicher Fläche für Werkstatt, Fahrräder oder Gartenequipment. Das wahre Highlight: der praktische Spitzboden. Über eine stabile Zugtreppe erreichbar, eröffnet er wertvollen Zusatzraum für saisonale Gegenstände, Werkzeuge oder als Hobby und Lagerfläche ? trocken, geschützt und jederzeit nutzbar.

Die Immobilie ist teils unterkellert. Idealerweise finden Trockner und Waschmaschine hier mühelos ihren Platz, ohne störend Raum im Badezimmer wegzunehmen. Auch Hausanschlüsse und Heizung sind hier zu finden.

FAZIT
Sicherlich nicht alltäglich, aber eine hervorragende Alternative zur Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus! Fast 375 m² Grundstück mit Innenhof und Doppel-Garage bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

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

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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit
dezentraler Warmwasseraufbereitung
Baujahr Gebäude: 1983
Baujahr Heizung: 2010

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:
155,3 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: E

Gültig bis: 15.04.2035

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.