

Freistehendes Einfamilienhaus in Bestzustand mit Doppelgarage! (MB 4829)



Ihr Ansprechpartner

Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	585.000,- €	Miete*	
Baujahr	1966	Nebenkosten	
Wohnfläche	200 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	761 m ²
Garage/Stellplatz	2/2	Provision	3.57 %

Freistehendes Einfamilienhaus in Bestzustand mit Doppelgarage! (MB 4829)

Aufteilung

Ca. 200 m² Fläche, 5 Zimmer

EG: Großer Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC, Vollbad, Abstellraum, 2 Zimmer, Terrasse

DG: 2 Schlafzimmer, WC, Diele

UG: Vollunterkellert mit mehreren, großen Räumen

Große Doppelgarage

BESCHREIBUNG

Freistehendes Einfamilienhaus in Bestzustand mit großem Garten in Ertstadt-Blessem

Ein Zuhause zum Verlieben - stilvoll, solide und großzügig

In einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Ertstadt-Blessem erwartet Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 761 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück. Ursprünglich im Jahr 1966 in hochwertiger Fertigbauweise errichtet, präsentiert sich die Immobilie heute in einem absolut gepflegten und modernisierten Bestzustand - das Ergebnis jahrelanger, sorgfältiger Pflege und fortlaufender Aufwertungen.

Modernisierungen mit Substanz und Stil

Das Haus wurde im Laufe der Jahre durch zahlreiche geschmackvolle und substanziell wertvolle Maßnahmen deutlich aufgewertet. Hierzu zählen unter anderem: Nachträglich größtenteils verstärkte Außenwände durch innenseitig (nicht sichtbare) in massiver Bauweise errichtete Wände, die für zusätzliche Stabilität und optimierte Raumaufteilung sorgen. Ein Wärmedämmverbundsystem für effiziente Energieeinsparung, Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Rollläden, Dämmung und Neuverkleidung der Zwischendecken in fachgerechter Ausführung, diverse weitere bauphysikalische und optische Verbesserungen, die bei einem Besichtigungstermin detailliert erläutert werden können.

Alle Arbeiten wurden handwerklich präzise und hochwertig umgesetzt - mit spürbarer Liebe zum Detail und Augenmerk auf Qualität.

Raum für Leben - großzügig und hell

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in den lichtdurchfluteten, nach Süden ausgerichteten offenen Wohn- und Essbereich überleitet. Hier erleben Sie Weite, Wärme und Wohnkomfort auf höchstem Niveau: Großzügige Fensterflächen bringen viel Tageslicht ins Haus und ein stilvoller Kamin sorgt in den Wintermonaten für wohlige Atmosphäre.

Direkt angrenzend liegt die teilüberdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt - mit freiem Blick in den idyllisch gestalteten Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und gewachsenen Bäumen.

Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität sowie gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Zusätzlich kann von hier aus die zweite, seitlich platzierte Westterrasse betreten werden. Zwei weitere, aktuell als Büro und Gästezimmer genutzte Räume im Erdgeschoss punkten ebenfalls mit angenehmer Größe und Helligkeit.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein modernes, stilvoll ausgestattetes Vollbad mit großen Fenstern sowie ein separates, tagesbelichtetes im Windfang platziertes Gäste-WC. Ein kleiner, wunderbar nützlicher Stauraum ?versteckt? sich im Flur und wird während einer Besichtigung gezeigt.

Über eine massive Vollholztreppe erreichen Sie das eigentümergeits (Nutzfläche) ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei großzügige Studioräume, welche aktuell als Schlafzimmer genutzt werden. Dachflächenfenster lassen reichlich Licht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein weiteres separates WC auf dieser Etage bietet zusätzliche Alltagstauglichkeit.

Viel Platz - auch im Untergeschoss

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet damit jede Menge Raum für Hobbys, Lagerung oder auch ein potenzielles Homeoffice. Zusätzlich ist in der Waschküche eine Dusche installiert worden. Die Nutzfläche im Keller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung - funktional und flexibel.

Doppelgarage & Stellplätze - Komfort bis vor die Haustür

Eine massiv errichtete Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Sektionaltoren gehört ebenfalls zum Haus. Vor der Garage stehen zusätzlich zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. So ist ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder auch einen Werkstattbereich gegeben.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1966

Baujahr Heizung: 2021

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 177,30 kWh/(m²*a) / Effizienzklasse: F / Gültig bis: 19.01.2035

FAZIT

Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Erwerber!

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Ertfstadt-Blessem vereint Wertbeständigkeit, Komfort und stilvolle Großzügigkeit. Es eignet sich hervorragend für Familien, die ein gepflegtes Eigenheim mit großzügigem Garten, vielseitiger Raumaufteilung und solider Bausubstanz suchen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen liebevollen Details und der hohen Bauqualität dieses einmaligen Objekts überzeugen.

LAGE

Ertfstadt-Blessem zählt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb Ertfstadts. 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.

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.