

Elsdorf-Berrendorf! Familienfreundliches Wohnen auf ca. 160 m²! Großzügiges Reihenhaus mit Sonnengarten, zwei Balkonen und Pkw-Stellplatz! (SN 4831)



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	310.000,- €	Miete*	
Baujahr	1980	Nebenkosten	
Wohnfläche	160 m²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	207 m²
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Elsdorf-Berrendorf! Familienfreundliches Wohnen auf ca. 160 m²! Großzügiges Reihenhaus mit Sonnengarten, zwei Balkonen und Pkw-Stellplatz! (SN 4831)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele, Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC und Sonnenterrasse
Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer, Büro, Vollbad und zwei Balkone
Dachgeschoss: ausgebautes Studio (individuell nutzbar)
Untergeschoss: Waschküche, Heizungs-/Tankraum, Partykeller

BESCHREIBUNG

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde im Jahr 1980 als großzügiges Reihenhaus mit ansprechender roter Klinkerfassade und mit Satteldach errichtet.

Beachtliche 160 m² gepflegter Wohnfläche verteilen sich mit fünf Zimmern auf insgesamt drei Etagen und bieten somit reichlich Platz für die ganze Familie.

Nach Betreten des Hauses findet man sich zunächst in der üppigen Diele wieder, welche durchgängig mit zeitlosem, hellem Travertin-Marmorboden versehen ist und Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet.

Als Herzstück des Hauses präsentiert sich das großzügige und mediterran geflieste Wohn-/ Esszimmer. Dank seiner Größe und des L-förmigen Zuschnittes bieten sich hier viele Optionen der optischen Gliederung von Wohn- und Essbereich sowie zahlreiche individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Die sich über die gesamte Hausbreite erstreckende, bodentiefe Fensterfront (inkl. Terrassentür) lässt die Sonne tief in den Raum hinein, wodurch ein angenehm freundliches Wohnambiente entsteht.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse hat Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und verfügt über einen schönen Brunnen. Eine elektrische Markise spendet bei Bedarf den gewünschten Schatten.

Mit einer angenehmen Größe zeigt sich der Garten überwiegend als gepflegte Rasenfläche, welche durch schön gewachsene Sträucher liebevoll eingefriedet ist. Während ein Gartentor den rückseitigen Zugang gewährt, beherbergt ein schickes Gartenhäuschen die Gartengeräte oder ähnliches.

Zurück im Haus zeigt sich die Küche mit einem ebenmäßigen, geräumigen Zuschnitt. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Abgerundet wird die Erdgeschossenebene durch das tagesbelichtete Gäste-WC, welches in Form und Farbe nur noch eingeschränkt dem heutigen Zeitgeist entspricht. Ein WC, ein Waschtisch und ein Fenster zur richtigen Belüftung beschreiben die Ausstattung.

Über eine gewendelte Travertin-Treppe mit einem verzierten Gusseisengeländer gelangt man in das Obergeschoss. Dieses beherbergt neben einem großen Hauptschlafzimmer mit reichlich praktischer Schrankstellfläche auch zwei weitere Zimmer, welche in ihrer Funktion vielseitig nutzbar sind.

Sie eignen sich hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer, aber auch als ein in der heutigen Zeit kaum noch verzichtbares Homeoffice oder als begehbare Ankleide. Alle drei Räume sind mit hellem Teppichboden versehen.

Da diese Ebene über zwei Balkone verfügt (Front- und Rückseite), hat jedes Zimmer einen Zugang dorthin.

Das tagesbelichtete Vollbad zeigt sich ausgesprochen gepflegt, jedoch nicht unbedingt dem heutigen Stil entsprechend. Dreiviertelhoch gefliest präsentiert es sich mit Doppelwaschtisch, WC, Badewanne sowie separater Dusche.

Weitere Wohnfläche findet sich im ausgebauten Dachgeschoss des Hauses. Der Raum bietet mit seinen ca. 35 m² beste Voraussetzung für ein schickes Dachstudio oder Teenie-Reich und wird von zwei großen Velux-Fenstern mit Tageslicht versorgt.

Die Immobilie ist zudem voll unterkellert. Neben den üblichen Funktionsräumen, wie einer Waschküche und einem Heizungs- und Tankraum, gibt es zusätzlich, ganz im Baujahrestypischen Stil, einen üppigen Partykeller mit beachtlicher Bar für tolle Feiern. Eine Kellerausgangstreppe mit direktem Zugang in den Garten vervollständigt das Angebot.

Ergänzend bietet die gepflasterte Einfahrt einen Stellplatz für Ihren Pkw.

FAZIT

Dieses Immobilienangebot überzeugt vor allem durch ein üppiges Platzangebot sowie einen hervorragenden Pflegezustand. Es richtet sich daher vor allem an Familien mit Kindern, jedoch auch an Paare sowie Singles, die Wert legen auf eine grundsätzliche Bausubstanz mit vielen Möglichkeiten.

LAGE

Elsdorf-Berrendorf ist ein Ortsteil der Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis. Geografisch liegt der Ort im Städtedreieck von Köln, Aachen sowie Düsseldorf und profitiert damit von einer verkehrsgünstigen Lage in der Kölner Bucht.

Trotz der guten Anbindung zu den Großstädten hat Elsdorf-Berrendorf, dank der ländlich strukturierten Umgebung mit umliegenden Feldern und Wiesen, einen naturnahen und ruhigen Charakter.

Der Ort selbst bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine Grundschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine und gastronomische Angebote.

Das aktive Vereinsleben und die gepflegte dörfliche Struktur machen Berrendorf zu einem attraktiven Wohnort, insbesondere für Familien und Menschen, die stadtnah, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B477 sowie zur A61 ist man gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die größeren Städte sind mit kurzer Fahrtzeit sowie mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1980

Baujahr Heizung: 2001

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:

89,00 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 13.05.2035

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.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

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.