

**Erfstadt-Bliesheim! Historisches Reihennittelhaus mit Charme, Innenhofgarten + Potenzial!  
(MB 4830)**



Ihr Ansprechpartner  
**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erfstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



|                          |                    |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kaufpreis</b>         | 199.000,- €        | <b>Miete*</b>      |                    |
| <b>Baujahr</b>           | 1900               | <b>Nebenkosten</b> |                    |
| <b>Wohnfläche</b>        | 140 m <sup>2</sup> | <b>Zimmer</b>      | 6                  |
| <b>Nutzfläche</b>        |                    | <b>Grundstück</b>  | 343 m <sup>2</sup> |
| <b>Garage/Stellplatz</b> |                    | <b>Provision</b>   | 3.57 %             |

Erfstadt-Bliesheim! Historisches Reihennittelhaus mit Charme, Innenhofgarten und viel Potenzial! (MB 4830)  
**AUFTEILUNG**

EG: 2 Zimmer, Küche, Diele, Duschbad, Speisekammer und Heizungsraum

OG: 4 Zimmer, Flur und Duschbad

Süd-West-Innenhof, Anbau mit Hauswirtschaftsbereich

**BESCHREIBUNG**

Dieses um die Jahrhundertwende errichtete Fachwerkhaus mit frontseitiger Verklammerung bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und Entwicklungspotenzial! Auf zwei Wohnetagen und mit einem kleinen Anbau im hinteren Grundstücksbereich präsentiert sich die Immobilie in einem soliden und gepflegten Zustand, der gleichzeitig Raum für individuelle Modernisierungen und gestalterische Freiheit lässt.

Bereits beim Betreten der Diele spüren Sie den historischen Charme des Hauses: Die schöne Holzterasse, die hohen, teils abgehangenen Decken und die typische Raumaufteilung zeugen vom architektonischen Stil vergangener Zeiten - ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz.

**Erdgeschoss: Funktional und wohnlich**

Der Eingangsbereich führt Sie in einen klassischen Flur, von dem aus sich die Räume logisch erschließen. Rechter Hand befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit ebenmäßigem Zuschnitt. Hier lässt sich mühelos ein behaglicher Wohnbereich schaffen, der auch für größere Familien oder gesellige Runden ausreichend Platz bietet.

Linker Hand liegen Küche und Esszimmer direkt nebeneinander - eine praktische Lösung für den Alltag und ideal für

kurze Wege beim Kochen und Servieren. Die Raumaufteilung schafft klare Strukturen und zugleich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

## Obergeschoss: Vier Schlafzimmer und Tageslichtbad

Über die stilvolle Vollholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie vier helle, tagesbelichtete Schlafzimmer, die sich auch als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Alle Räume verfügen über Fenster und bieten unterschiedliche Grundrisse - ideal für individuelle Einrichtungskonzepte.

Ein Tageslicht-Duschbad rundet das Raumangebot dieser Etage ab. Es ist funktional ausgestattet und gepflegt, entspricht jedoch nicht dem neuesten Stand - eine Modernisierung kann hier den Wohnkomfort deutlich erhöhen.

## Anbau mit zusätzlichem Komfort

Der gartenseitige Anbau erweitert das Haus sinnvoll: Er beherbergt ein zweites, modernisiertes Tageslicht-Duschbad - ideal für Familien mit mehreren Personen oder als Gästebad. Außerdem findet sich hier eine praktische Speisekammer, angrenzend ein Heizungsraum, in dem auch Waschmaschine und Trockner untergebracht sind. Eine durchdachte Raumlösung für alle alltäglichen Anforderungen.

## Ausstattung und Zustand

Die Ausstattung ist als rustikal, funktionsfähig und gepflegt zu beschreiben. Laminat- und Fliesenböden wechseln sich in den Wohnbereichen ab, teils mit holzverkleideten, teils weiß tapezierten Wänden, welche eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre erzeugen. Die Haustechnik entspricht in weiten Teilen dem Stand der 1980er bis frühen 2000er Jahre.

Es ist jedoch festzuhalten, dass im Zuge eines Eigentümerwechsels umfangreiche Modernisierungsarbeiten anstehen werden - sei es im Bereich Heizung, Elektrik, Fenster oder energetischer Sanierung. Die Immobilie richtet sich daher bewusst an Erwerberinnen und Erwerber, die Freude daran haben, ein solches Haus mit Zeit, handwerklichem Geschick und Kapital zu einem wahren Schmuckstück weiterzuentwickeln.

## Grundstück & Außenbereich

Der kleine, aber sehr charmante Innenhofgarten in Südwest-Ausrichtung ist als Rückzugsort ideal. Eine kleine Rasenfläche, umgeben von Mauern und Hecken, bietet Platz zum Sonnen, für Grillabende oder als geschützter Spielbereich für Kinder.

Die rückwärtige Garage ist aktuell nicht mehr mit einem Fahrzeug befahrbar, da die Zufahrt dauerhaft entfallen ist. Sie bietet jedoch viel Staufläche für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf.

## Untergeschoss: Gewölbekeller mit Charakter

Der ursprüngliche Gewölbekeller im Untergeschoss bietet nicht nur Lagerfläche, sondern auch ein Stück Geschichte. Seine kühlen Temperaturen eignen sich hervorragend zur Vorratshaltung oder als Weinkeller - ein weiterer Baustein der besonderen Atmosphäre dieses Hauses.

## FAZIT: Ein Haus mit Charakter - für Menschen mit Vision

Dieses charmante Reihenhauses bietet alles, was es für ein liebevoll gestaltetes Zuhause braucht - von solider Bausubstanz über eine gute Raumaufteilung bis hin zu einem idyllischen Gartenbereich. Es richtet sich besonders an Käufer, die eigenverantwortlich renovieren möchten und dabei Freude daran haben, einen historischen Wohnraum zu verwirklichen.

Eine perfekte Gelegenheit für Handwerker, kreative Familien oder Investoren mit Gespür für Immobilien mit Herz.

## FENSTER

Doppelverglaste Holz-Fenster

## 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.

## LAGE

Erftstadt-Bliesheim - ländlich und dennoch gut angebunden

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, wenig befahrenen Seitenstraße im beliebten Erftstadt-Bliesheim. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern und einem freundlichen Miteinander.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn A61/A1. Die Nähe zur Natur sowie zur Rhein-Erft-Region und zur Stadt Köln machen Bliesheim besonders für Pendler und Familien attraktiv.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1900

Baujahr Heizung: 1991

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 331,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

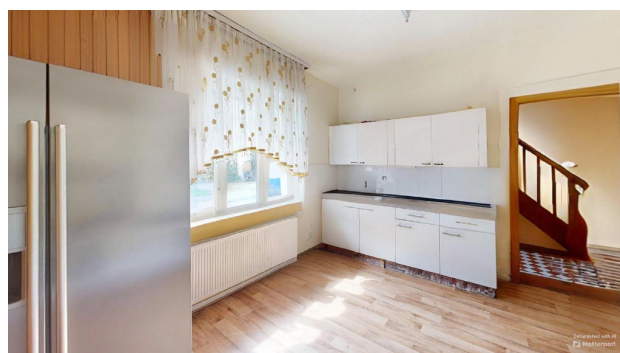
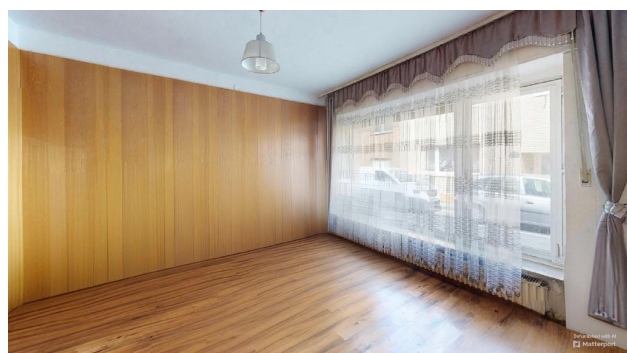
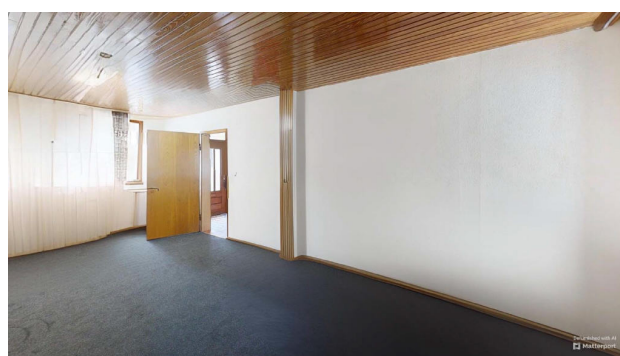
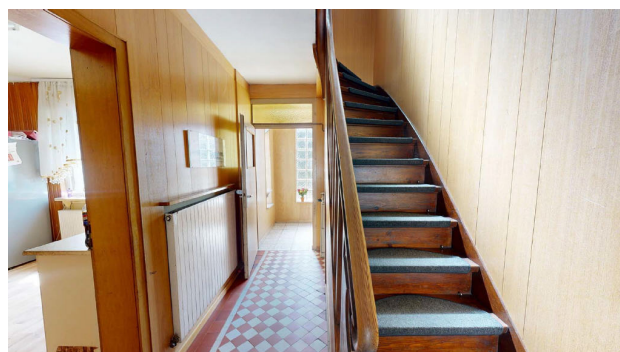
Effizienzklasse: H

gültig bis: 04.12.2034

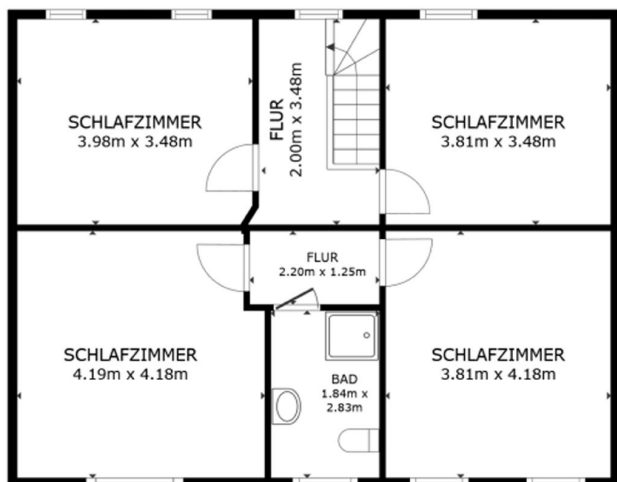
## HINWEIS

Die vollständigen Bauunterlagen sind angefragt, aber liegen noch nicht vor. Etwaige Änderungen, welche sich aus obigen Unterlagen ergeben könnten, sind zu berücksichtigen.

## 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](mailto: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.