

Erfstadt-Blessem! Gelegenheit für kreative Köpfe! Reihenendhaus mit historischem Charme, Anbau und Garage in ruhiger Wohnlage! (SN 4853)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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



Kaufpreis	179.000,- €	Miete*	
Baujahr	1968	Nebenkosten	
Wohnfläche	98 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	111 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Blessem! Gelegenheit für kreative Köpfe! Reihenendhaus mit historischem Charme, Anbau und Garage in ruhiger Wohnlage! (SN 4853)

AUFTEILUNG

EG: Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Bad
OG: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice

BESCHREIBUNG

Willkommen in Erfstadt-Blessem, einem beliebten Wohnort mit idealer Anbindung und naturnahem Umfeld.

Die zu verkaufende Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet, wobei das angegebene Baujahr von der Erweiterung im Jahr 1968 stammt. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht dokumentiert, was dem Objekt jedoch keinerlei Abbruch tut.

Es überzeugt durch eine solide Bausubstanz mit Satteldach sowie mit einer klassischen rot verklinkerten Fassade und fügt sich harmonisch in das gepflegte Straßenbild ein.

Die Immobilie kombiniert den Charme eines soliden Altbaus mit bereits erfolgten, wichtigen Modernisierungsmaßnahmen - besonders im Erdgeschoss - und bietet gleichzeitig noch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Einen ersten positiven Eindruck gibt die 2022 erneuerte, anthrazitfarbene Hauseingangstür ab.

Im Erdgeschoss ist besonders hervorzuheben, dass hier im Jahr 2021 umfassende Sanierungen erfolgt sind. Es wurden Böden, Wände, Innentüren/Zargen, die Elektrik sowie die Heizung vollständig erneuert. Auch die Heizkörper im Wohnzimmer und in der Küche wurden in diesem Zuge ausgetauscht.

Neben der einladenden Diele mit Platz für eine Garderobe verfügt diese Ebene auch über eine großzügige Küche, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer sowie ein Tageslichtbad.

Letzteres ist deckenhoch gefliest und in schlichter weißer Optik gehalten. Es verfügt über Dusche, Waschtisch, WC, ein Fenster sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet dank der Größe ausreichend Platz für einen Frühstückstisch. Die vorhandene, neuwertige Einbauküche kann auf Wunsch gegen einen Aufpreis übernommen werden.

Das Obergeschoss beherbergt zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur individuellen Nutzung und Gestaltung sowie einen Flurbereich (inkl. praktischer Einbauschränke), von dem aus der Dachboden mit weiterer Nutz-/ Staufläche zu erreichen ist.

Die vorhandenen Holz-ISO-Fenster sind mit manuellen Rollläden ausgestattet.

Weitere praktische Stau- und Nutzfläche bietet der vorhandene Vollkeller. Dieser zeigt sich in Form eines Gewölbekellers, welcher ein für das Baujahr typisches Element darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine überbreite Garage in Leichtbauweise, die 1984 angebaut wurde. Diese bietet nicht nur Platz für ein bis zwei Pkws, sondern auch für Fahrräder oder eine kleine Werkstatt.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenendhaus als gepflegtes und vielseitig nutzbares Objekt mit teilweise bereits erfolgten Investitionen in die Zukunft. Es verbindet Potenzial mit Substanz und bietet gleichzeitig Gelegenheit zur individuellen Entfaltung von kreativen Köpfen.

FAZIT

Dieses kompakte Eigenheim ist ideal geeignet für Einzelpersonen sowie Paare, die ein bezahlbares Einfamilienhaus in infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld suchen und an der Kombination von solidem Altbau und vielseitigem Gestaltungspotenzial interessiert sind.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

LAGE

Erfstadt gehört zu den gesuchten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns mit guter Verkehrsanbindung.

Blessem selbst ist einer der kleineren Ortsteile, genau zwischen Lechenich und Liblar gelegen. In diesen beiden größten Stadtteilen Erfstadts gibt es umfassende Einkaufsmöglichkeiten, ein breitschichtiges gastronomisches Angebot, Ärzte aller Fachrichtungen, mehrere Kindergärten sowie Grund- und alle weiterführenden Schulen.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen-/ Freibad) und das

Naherholungsgebiet Vile tragen mit zum hohen Wohnwert bei.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 20 Minuten. Die BAB-Auffahrt (A1 / A61) ist ein bis zwei Kilometer entfernt.

Ein DB-Anschluss mit idealen Abfahrtzeiten für Pendler verbindet Erfstadt mit der Domstadt Köln.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: ca. 1910 (Erweiterung: 1968)

Baujahr Heizung: 2021

Bedarfsausweis!

Endenergiebedarf: 312,9 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 08.07.2035

FENSTER

doppeltverglaste Holz-ISO-Fenster mit manuellen Rollläden

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.