

Charmantes freistehendes Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Feldrandlage (VH 4859)



Ihr Ansprechpartner
Vivian Hemmersbach

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt



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

Kaufpreis	334.000,- €	Miete*	
Baujahr	1975	Nebenkosten	
Wohnfläche	110 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	625 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Ertstadt - Niederberg! Charmantes freistehendes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage in ruhiger Feldrandlage (VH 4859)

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Wintergärten

OG: Flur, 2 Schlafzimmer, 1 Vollbad, 1 Abstellräumchen

KG: Flur, 1 Heizungsraum, 1 Hobbyraum, 1 Vorratsraum, 1 Waschküche

BESCHREIBUNG

Willkommen zu einem exklusiven Angebot! In einer ruhigen Stichstraße, direkt an den Feldern von Ertstadt-Niederberg gelegen, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als echtes Juwel für alle, die auf der Suche nach Ruhe, Natur und Wohnkomfort sind.

Das im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtete Haus überzeugt durch seinen soliden Charakter und den idyllischen Garten. Unter einem Satteldach vereint sich hier Wohnkomfort mit praktischer Funktionalität, selbst die Garage wurde harmonisch unter demselben Dach integriert.

Die Wohnfläche beträgt rund 110 qm und verteilt sich mit drei Zimmern auf zwei Etagen. Das Haus mit seinem zeitlosen Grundriss, spricht gleichermaßen Singles, Paare und kleine Familien an.

Im Erdgeschoss empfängt eine gepflegte Diele mit hellem Marmorboden die Bewohner und Gäste. Von hier aus erschließt sich die gemütliche Küche ebenso wie das große Wohn- und Esszimmer, dessen warmer Stäbchenparkettboden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage sinnvoll.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer und einen Flur, die ebenfalls einheitlich mit edlem Stäbchenparkett ausgestattet sind. Das Badezimmer stammt noch aus dem Baujahr und trägt mit seinen hellgrünen Fliesen und Sanitärausstattung in hellbeige den dezenten Charme der 1970er Jahre, ein echtes Retro-Highlight. Doppelwaschbecken, Bidet und Tageslicht runden diesen Raum ab.

Im vollunterkellerten Untergeschoss stehen ein Heizungsraum, eine Waschküche, ein Vorrats-raum sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung. Auch hier verbindet sich Funktionalität mit solidem Wohnkomfort. Die massive Treppe, ebenfalls mit Marmor belegt, schafft eine elegante Verbindung zwischen allen Etagen.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 625 qm. Die komplette Einfriedung bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch Sicherheit. Gartenseitig wurden zwei großzügige Wintergärten angebaut, die durch eine Glastür miteinander verbunden sind, ideal für entspannte Stunden in lichtdurchfluteter Atmosphäre, unabhängig vom Wetter.

Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1998 und befindet sich in gepflegtem und voll funktionsfähigem Zustand. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits ins Haus gelegt, perfekt für zeitgemäßes Arbeiten und Wohnen.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität, Ruhe und eine naturnahe Lebensweise. Hier genießen Sie die Vorzüge ländlicher Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung an das städtische Leben. Ein Objekt mit Herz und Potenzial, bereit für neue Geschichten.

FAZIT

Dieses kompakte Eigenheim ist ideal geeignet für Einzelpersonen, Paare und kleine Familien mit einem Kind, die ein bezahlbares Einfamilienhaus in ruhigem und naturnahem Umfeld mit guter Anbindung suchen.

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

LAGE

Erfstadt-Niederberg ist ein charmanter und idyllischer Ortsteil der Stadt Erfstadt im Rhein-Erft-Kreis, Nordrhein-Westfalen. Eingebettet in eine malerische Kulturlandschaft und geprägt von ländlicher Ruhe sowie gepflegter Nachbarschaft, bietet Niederberg ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Niederberg liegt im südlichen Teil Erfstadts. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, kleinen Wäldern und sanften Hügeln, was dem Ort eine angenehme, fast dörfliche Atmosphäre verleiht. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Bundesstraße B265 sowie die Autobahnen A1 und A61 sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden Niederberg optimal mit den umliegenden Städten wie Köln, Bonn und Euskirchen. Die Kölner Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in rund 25 bis 30 Minuten.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen im nahegelegenen Liblar oder Lechenich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Banken zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und Wochenmärkte mit regionalen Produkten sind schnell erreichbar.

Ergänzt wird die hervorragende Infrastruktur durch Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen im näheren Umkreis. Die verlässliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, inklusive Buslinien in die Kernstadtteile und zum Bahnhof Erfstadt, rundet das Angebot ab.

MIETE

Die Grundmiete beträgt: 1.500 Euro + mtl. 250 Euro Nebenkosten inkl. Heizkosten.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Wesentlicher Energieträger: Heizöl EL

Baujahr Gebäude: 1975

Baujahr Heizung: 1998

Bedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 319,1 kWh/(qm*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 10.07.2035

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Vivian Hemmersbach steht Ihnen gerne für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Schreiben Sie eine kurze Mail an vhe@zeitundwert.de!

GEBÜHRENSATZ

Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns inkl. MwSt. 3,57% aus dem Gesamtpreis inkl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen. Gemäß § 656c BGB besteht mit dem Verkäufer eine Vertragsregelung mit gleicher Provisionshöhe.

Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn sie dem Konto des jeweiligen Systempartners der ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH gutgeschrieben ist.

HINWEIS

Geben Sie bitte dieses Angebot nicht an Dritte weiter; dieses Exposé ist nur für Sie zum persönlichen Gebrauch bestimmt.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass unser Kunde keine unangemeldeten Besichtigungen wünscht. Wir vereinbaren für Sie jederzeit gerne einen Besichtigungstermin und sind Ihnen auf Wunsch auch bei der Finanzierung des Kaufpreises behilflich. Bitte wenden Sie sich an unseren Systempartner, von dem Sie dieses Exposé erhielten.

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.