

Erfstadt-Blessem! Charmanter Satteldach-Bungalow mit weitläufigem Sonnenareal und Garage in gepflegtem Wohngebiet! (SN 4877)



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	485.000,- €	Miete*	
Baujahr	1970	Nebenkosten	
Wohnfläche	147 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	1095 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Blessem! Charmanter Satteldach-Bungalow mit weitläufigem Sonnenareal und Garage in einem gepflegten Wohngebiet! (SN 4877)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele/Flur, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinder-/Gästezimmer oder Homeoffice, Bad, Küche, Gäste-WC und Sonnenterrasse

Untergeschoss: zwei große Räume, Waschküche, Lager/Vorrat, Heizungsraum, Hausanschlussraum

BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Familiendomizil! Dieser charmante freistehende Satteldach-Bungalow wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt dank einer hellen Klinkerfassade mit seinem zeitlosen Erscheinungsbild, seiner großzügigen Raumaufteilung und einer Grundstücksgröße, die in dieser Form heute nur noch selten zu finden ist. Im Herzen eines gepflegten, verkehrsberuhigten Wohngebiets von Erfstadt-Blessem gelegen, erwartet Sie hier ein echtes Wohlfühlhaus mit hohem Potenzial zur individuellen Gestaltung sowohl innen als auch außen.

Die L-förmige Bauweise ermöglicht auf rund 147 m² eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich und überzeugt dank zahlreicher, großflächiger Fenster mit hell-freundlichen Räumen und einem hervorragenden Lichteinfall.

Eine erste gelungene Visitenkarte gibt der große Vorgarten mit seiner gepflasterten Zuwegung zu der eindrucksvollen, doppelflügeligen Holz-Eingangstür mit dekorativen Glaseinsätzen ab.

Hinter dieser eröffnet sich die repräsentative und einladende Diele, welche vollständig mit einem hellen und zeitlosen Travertin-Marmorboden versehen ist. Eine separate Garderobennische und ein breiter Einbauschränk unterstreichen den funktionalen Anspruch des Grundrisses.

Das geräumige Wohn-/Esszimmer stellt sich als ansprechender Lebensmittelpunkt des Hauses dar. Es ist mit einem hellen Laminatboden ausgestattet und wird dank einer Belichtung von zwei Seiten regelrecht mit Tageslicht geflutet. Dadurch entsteht ein angenehmes Wohnambiente und dank der Größe bieten sich vielfältige Möblierungsoptionen.

Die angrenzende Küche ist ebenfalls äußerst großzügig bemessen und bietet genügend Raum für eine schicke Einbauküche mit viel Stau- und Arbeitsfläche sowie kulinarische Abenteuer. Sie ist halbhoch in Weiß gefliest, bedarf jedoch einer altersüblichen Überholung.

Zudem bietet die Immobilie drei Schlafzimmer, welche allesamt mit hochwertigem Mosaik-Echtholz-Parkett versehen wurden. Das Elternschlafzimmer präsentiert sich mit einer beachtlichen Größe für Ihre individuelle Einrichtung und ist gartenwärts im hinteren Trakt gelegen.

Die beiden Kinderzimmer sind in ihrer Größe identisch und liefern daher in ihrer Funktion vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So eignen sie sich zudem als Gästezimmer, begehbare Ankleide, oder als ein in der heutigen Zeit nicht mehr wegzudenkendes Homeoffice.

Das tagesbelichtete Vollbad im Stil der 1970er Jahre überzeugt vor allem durch seine Größe. Die Ausstattung beschreibt sich durch eine Badewanne, eine große Dusche, einen Doppelwaschtisch, ein WC und zwei Fenster und bietet somit alles, was ein modernes Familienbad benötigt.

Vervollständigt wird das Raumensemble des Erdgeschosses durch ein separates Gäste-WC, das sich ebenfalls mit einem nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist entsprechenden Retro-Flair präsentiert. Es beinhaltet neben einem WC auch einen Waschtisch sowie ein Fenster.

Der Zugang auf die mit ca. 25 m² üppig bemessene und voll überdachte Terrasse befindet sich im hinteren Teil des Hauses. Sie bietet reichlich Platz für eine geschmackvolle Sitzgarnitur und lädt somit zum gemütlichen Verweilen mit Blick in den weitläufigen und idyllischen Sonnengarten ein.

Hier entfaltet sich ein wahres Paradies für Sonnenliebhaber, Gartenfreunde oder spielende Kinder. Der gepflegte Rasenbereich ist dank einer dichten Lorbeerhecke und einem Zaun vollständig eingefriedet, was für die gewünschte Privatsphäre sorgt. Die Grundstücksfläche von ca. 1.095 m² bietet Raum zur Entfaltung, zur gärtnerischen Gestaltung oder für spätere bauliche Erweiterungen.

Die Immobilie ist zudem voll unterkellert und stellt mit drei großen, tagesbelichteten Räumen, einer Waschküche mit direktem Ausgang zum Garten, einem Lagerraum mit Dusche sowie Technik- und Hausanschlussräumen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Jahr 2021 erfolgte nicht nur der Einbau einer modernen Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, sondern auch der einer neuen elektrischen Hebeanlage.

Hinweis: Der alte Öltank mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern ist zwar noch vorhanden, jedoch leer und nicht

mehr in Betrieb.

Auch der Dachboden bietet zusätzlichen praktischen Stauraum und die direkt an das Haus angrenzende Garage mit elektrischem Tor sowie ein bis zwei Pkw-Stellplätze in der gepflasterten Einfahrt runden das Immobilienangebot hervorragend ab.

FAZIT

Dieses Haus ist eine Einladung an alle, die das Besondere suchen: viel Platz, viel Potenzial, viel Grün und eine solide Bausubstanz in einer ruhigen Lage. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses attraktive Einfamilienhaus bietet.

LAGE

Erfstadt-Blessem besticht durch Ruhe, Familienfreundlichkeit und ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Bebauung.

Blessem selbst ist einer der kleineren Ortsteile von Erfstadt, 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 Ville 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.

FENSTER

Holz-ISO-Fenster mit Rollläden

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1970

Baujahr Heizung: 2021

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 244,3 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: G

Gültig bis: 10.07.2035

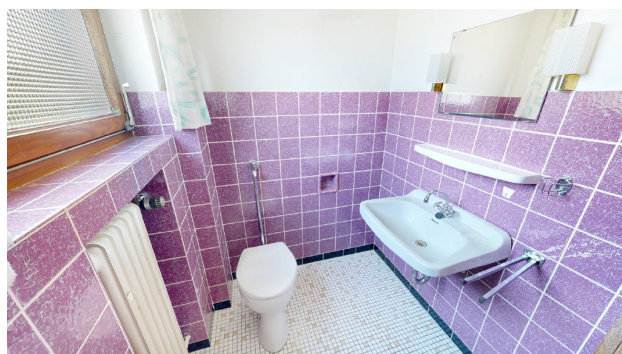
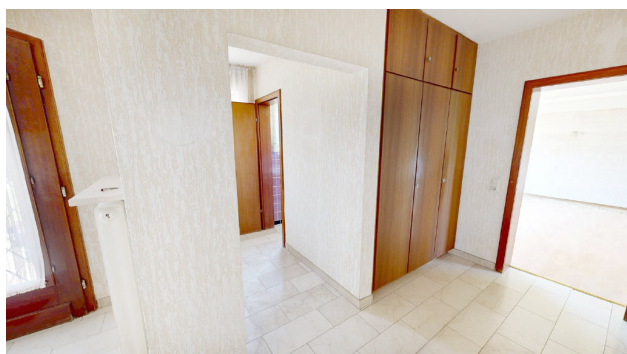
VIRTUELLER RUNDGANG

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.