

Erfstadt-Liblar! Freundliches und sonnendurchflutetes Reiheneckhaus mit großem Sonnengarten und Garage in ruhiger, beliebter Wohnlage! (CA 4875)



Ihr Ansprechpartner
Charlotte van As

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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



Kaufpreis	348.000,- €	Miete*	
Baujahr	1975	Nebenkosten	
Wohnfläche	100 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	229 m ²
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

AUFTEILUNG

EG: Flur, Diele, Küche, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer und große Terrasse

OG: Flur, drei Schlafzimmer, Balkon, Badezimmer mit großer schwellenloser Glasdusche

KG: Flur, Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum und Hobbyraum

BESCHREIBUNG

Reiheneckhaus in massiver Bauweise mit großem Sonnengarten in Erfstadt-Liblar - viel Potenzial für Ihr neues Zuhause!

Solide, großzügig und mit besonderem Charme - ein Ort zum Wohlfühlen und Verlieben!

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Erfstadt-Liblar erwartet Sie dieses charmante Reiheneckhaus - ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial und dem gewissen Etwas. Das im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtete Haus steht auf einem liebevoll angelegten Grundstück mit ca. 230 m² und überzeugt durch seine solide Substanz, durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Gesamterscheinung.

Die Immobilie bietet die perfekte Grundlage, um Ihre eigenen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen - sei es als behagliches Familienheim, als stilvoll modernisiertes Haus für Paare.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige, helle Diele, die einen angenehmen ersten Eindruck hinterlässt. Direkt angrenzend befindet sich ein modernes Gäste-WC, das Komfort für Besucher bietet. Der Bodenbelag aus pflegeleichten Terrazzofliesen verleiht dem Eingangsbereich eine zeitlose Eleganz.

Ein besonderer Blickfang ist die offene Holz-Stahlterrappe, die ins Ober- und Untergeschoss führt. Sie verbindet modernes Design mit Stabilität und setzt architektonisch einen stilvollen Akzent.

Das Erdgeschoss begeistert durch ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, das durch seine Fensterfront von Tageslicht durchflutet wird. Der hochwertige helle Parkettboden und eine wohnliche Holzdecke verleihen dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre.

Ein echtes Highlight ist der direkte Zugang zur großen Terrasse, die sich nahezu über die gesamte Hausbreite erstreckt. Hier finden sowohl gemütliche Sitzgruppen als auch ein Grillbereich bequem Platz. Eine ausfahrbare Markise spendet bei Bedarf Schatten - ideal für entspannte Sommertage. Der angrenzende Sonnengarten, gepflegt und liebevoll gestaltet, umschließt das Haus an drei Seiten ? ein echtes Plus dank Ecklage! Ob Frühstück in der Morgensonne oder Gartenzeit mit Familie und Freunden: Hier lässt sich das Leben genießen.

Zurück im Haus:

Die Küche liegt gegenüber dem Wohnbereich und bietet viel Platz für Ihre individuelle Planung. Ein großes Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung. Gestalten Sie hier Ihre persönliche Kochoase!

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein gepflegtes Gäste-WC mit Waschtisch und WC.

Obergeschoss - Rückzugsorte für die ganze Familie

Im Obergeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort:

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten ? ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Alle Räume sind mit hochwertigem, hellem Parkettboden ausgestattet und wirken durch die großzügigen Fensterflächen besonders freundlich und hell.

Das moderne Tageslichtbad ist mit einer großen, barrierearmen Glasdusche ausgestattet. Die chamois farbenden, deckenhoch gefliesten Wände schaffen eine zeitlose, saubere Optik.

Untergeschoss -Praktisch und vielseitig nutzbar

Das Haus verfügt über ein vollständig unterkellertes Untergeschoss, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben einem zentralen Flurbereich stehen Ihnen mehrere gut nutzbare Räume zur Verfügung - darunter eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie ein großzügiger Hobbyraum, der sich flexibel als Werkstatt, Fitnessbereich oder Stauraum nutzen lässt.

Dank der Kelleraußentreppe ist das Untergeschoss auch bequem von außen zugänglich - praktisch für Gartenarbeiten oder alltägliche Wege mit Wäsche, Werkzeug oder Einkäufen.

Zur Immobilie gehört zudem eine eigene Garage im nahegelegenen Garagenhof, die bequem und sicher erreichbar ist und zusätzlichen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Diese ist extra breit und bietet zusätzlich Platz für Fahrräder und Motorräder.

FAZIT

Dieses solide und gepflegte Reiheneckhaus in Erftstadt-Liblar bietet Ihnen viel Raum zur individuellen Gestaltung und ein komfortables, lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Mit seinem großzügigen Sonnengarten, der großen Terrasse und dem praktischen Untergeschoss ist es ideal für Familien, Paare oder alle, die ein ruhiges Zuhause in begehrter Lage suchen. Die eigene Garage und die gute Anbindung runden das attraktive Gesamtpaket ab - hier finden Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen und Leben. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dem Potenzial dieses einmaligen Objekts überzeugen.

LAGE

Erftstadt-Liblar ist der größte und zentrale Stadtteil von Erftstadt und bietet eine attraktive Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die Rheinmetropole Köln sowie an die umliegenden Städte im Rhein-Erft-Kreis aus.

Liblar besticht durch seine ruhigen Wohngebiete, die von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und gepflegten Grünflächen geprägt sind. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Restaurants, Cafés und Dienstleistern, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Für Familien ist Liblar besonders attraktiv, da zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen vor Ort sind. Auch Sport- und Freizeitvereine sowie kulturelle Einrichtungen sorgen für ein aktives Gemeindeleben und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Verkehrstechnisch ist Liblar bestens angebunden: Die Autobahnen A1, A61 und A553 sind schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an Köln, Bonn und die umliegenden Regionen ermöglicht. Der Bahnhof Erftstadt-Liblar bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln, Bonn und Euskirchen, ideal für Pendler und Reisende.

Die Nähe zum Naturpark Rheinland und die umgebenden Grünflächen laden zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Spaziergängen ein. Die Ville-Seen, ein beliebtes Naherholungsgebiet, sind ebenfalls nicht weit entfernt und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten am Wasser.

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.

ENERGIEAUSWEIS

Ist beauftragt und liegt zur Besichtigung vor!

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.