Ein verborgenes Juwel in Erftstadt-Gymnich! (MB 4889)

Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	849.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1911	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	160 m²	**Zimmer**	6
Nutzfläche		**Grundstück**	647 m²
Garage/Stellplatz	/3	**Provision**	3.57 %

Ein verborgenes Juwel in Erftstadt-Gymnich! (MB 4889)

Historische Hofanlage mit Charme, Charakter und vielseitigen Möglichkeiten

Still, geschützt und voller Seele - hinter einem großen, roten Hoftor verbirgt sich ein Ort, der Geschichte erzählt und gleichzeitig bereit ist für neue Kapitel. Wer hier ankommt, fühlt sich sofort willkommen.

Schon die Außenansicht mit der originalen Feldbrandfassade, den weißen Holz-Sprossenfenstern und dem massiven Holztor verspricht: Hier erwartet Sie kein gewöhnliches Zuhause, sondern ein Stück gelebte Geschichte. Ursprünglich im Jahr 1911 erbaut, wurde diese Hofanlage über Jahrzehnte mit viel Liebe zum Detail modernisiert und instand gehalten - heute präsentiert sie sich in einem tadellosen Bestzustand und kann kurzfristig bezogen werden.

Ein Hof mit Herz - Wohnen, Arbeiten, Leben

Sobald sich das große Tor öffnet, betreten Sie den malerischen Innenhof, der Sie willkommen heißt. Der teilgepflasterte Hof, die gepflegte Begrünung, charmante Nebengebäude und das liebevoll gestaltete Ensemble geben dem Anwesen eine fast mediterrane Anmutung.

Rechts befindet sich das Wohnhaus, das mit viel Fingerspitzengefühl modernisiert wurde und dennoch seine historische Seele bewahrt hat:

Raumaufteilung
Erdgeschoss:

Großzügige Küche mit Blick in den Hof, praktischer Hauswirtschaftsraum, einladende Diele mit Originaldetails, helles Esszimmer mit Altbauflair, flexibel nutzbares Büro oder Gästezimmer und stilvolles Duschbad beschreiben diese Ebene.

Obergeschoss:
Vier Schlafzimmer - ruhig, hell und harmonisch, eine Ankleide für stilvolles Wohnen, zweites modernes Duschbad mit Tageslicht.

Das vollständig gedämmte Dachgeschoss bietet eine attraktive Ausbaureserve - ideal für ein Atelier, ein Homeoffice oder weiteren Wohnraum (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung). Verbunden sind alle Etagen durch eine liebevoll restaurierte Originalholztreppe, die nicht nur funktional ist, sondern den Charme vergangener Zeiten spürbar macht.

Wohlfühlklima trifft moderne Technik
Die Innenräume begeistern nicht nur durch ihre Architektur, sondern auch durch ihre technische und baubiologische Qualität: Lehmputz an den Wänden sorgt für ein natürliches, gesundes Raumklima, teilweise echter Stuck verleiht den Räumen besonderen Glanz.

Hochmoderne Netzwerkverkabelung wurde durch die Eigentümer eingebracht.

Eine große Zisterne versorgt den Garten nachhaltig.

Eine Photovoltaikanlage (2013) produziert Strom zur Eigennutzung und bringt monatlich ca. 140 Euro Einspeisevergütung.

Vielseitigkeit pur - Scheune & Nebengebäude
Geradeaus durch den Hof betreten Sie die ausgebaute, beheizte Scheune, die derzeit in Scheunenfläche, Dachboden und eine Werkstatt aufgeteilt ist. Ob als Atelier, Studio, Praxis oder Lager - die Möglichkeiten sind vielfältig. Zusätzlich steht weitere Nutzfläche unterhalb der Scheune zur Verfügung, die z.B. als Weinkeller genutzt werden könnte. Eine gewerbliche Nutzung muss mit dem Bauamt individuell abgestimmt werden.

Von hier führt eine Tür in den liebevoll angelegten Garten - ein Ort, der Ruhe schenkt und zum Träumen einlädt. Gärtnerisch schön gestaltet, mit einem Brunnen und Sitzplatz, einer urigen Gartenhütte und viel grünem Leben. Linker Hand vom Innenhof liegt ein weiteres Nebengebäude, aktuell unrenoviert und als Lager genutzt. Es bietet zusätzliche Ausbaureserve für kreative Ideen - gerne zeigen wir Ihnen diesen Bereich im Rahmen einer Besichtigung.

Praktisch & schön - Stellplätze, Keller, Outdoorleben

Der Innenhof bietet ausreichend Platz für mehrere PKW, Raum für eine Outdoor-Küche, gemütliche Sitzgruppen oder das nächste große Fest. Das Wohngebäude ist unterkellert und bietet zusätzliche Lager- und Nutzfläche, die Ihnen im Alltag das Leben leichter macht.

Lage - Ländliche Ruhe mit idealer Anbindung

Erftstadt-Gymnich verbindet ländliches Wohnen mit der Nähe zu Köln und Bonn. Hier finden Sie Ruhe, Natur und Nachbarschaft - und sind dennoch gut angebunden. Ideal für Familien, Kreative oder alle, die das Besondere suchen.

Fazit - Ein Ort mit Seele, Geschichte und Zukunft
Diese Hofanlage ist kein Haus von der Stange - sie ist ein Zuhause mit Herz und Charakter. Perfekt für Menschen, die Raum für Ideen brauchen, großzügig wohnen möchten und dabei das Einzigartige schätzen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

persönlichen Besichtigungstermin - und lassen Sie sich von diesem besonderen Ort verzaubern.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Gas-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

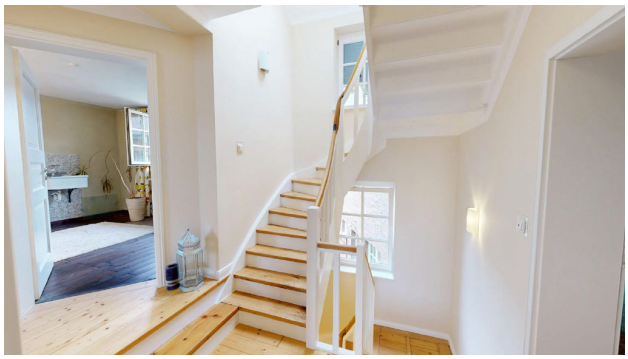
Baujahr Gebäude: 1911
Baujahr Heizung: 1997

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.
Endenergiebedarf: 132,7 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse: E

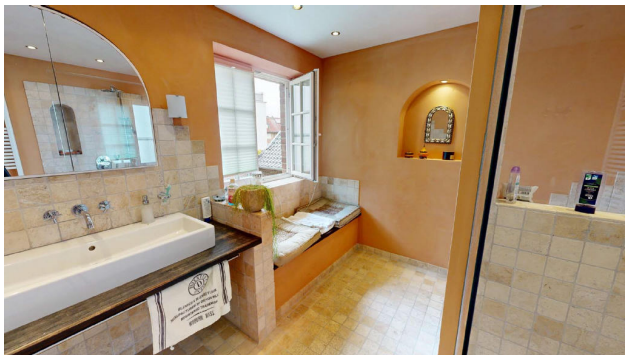
Gültig bis: 07.07.2032

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

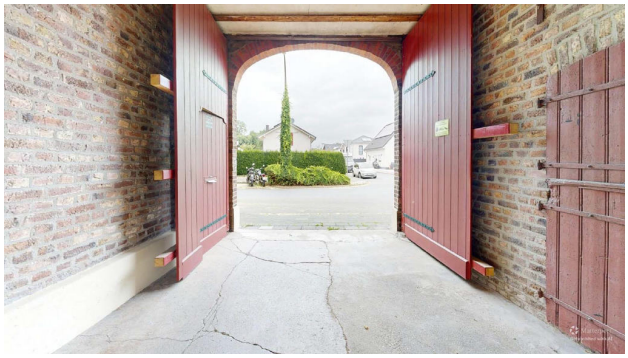
Objektbilder



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.