

**Erfstadt-Köttingen! Gelegenheit für kreative Köpfe! Reihenhaus mit Potenzial, Anbau und Garage in ruhiger Wohnlage! (SN 4882)**



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](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	215.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1926	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	110 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	5
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	245 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Köttingen! Gelegenheit für kreative Köpfe! Reihenhaus mit Potenzial, Anbau und Garage in ruhiger Wohnlage! (SN 4882)

**AUFTEILUNG**

EG: Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Bad, Homeoffice, Wintergarten (nicht in Wohnfläche enthalten)

OG: Flur, zwei Schlafzimmer

DG: Schlafzimmer und Abstellraum

UG: Bad und Lagerraum (inkl. Heizung)

**BESCHREIBUNG**

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Haus mit Geschichte, Charakter und vielseitigen Möglichkeiten. In einem ruhigen, familienfreundlichen und gewachsenen Wohngebiet von Erfstadt-Köttingen gelegen, bietet dieses Reihenmittelhaus von ca. 1926 viel Raum für kreative Ideen sowie die persönliche Entfaltung.

Errichtet in massiver Bauweise durch die Rhein-Braun-Wohnbaugesellschaft, überzeugt die Immobilie durch ihren funktionalen Grundriss und eine grundsolide Substanz.

Die Frontseite der Fassade präsentiert sich mit einem zeitlosen, gelben Klinker und fügt sich harmonisch in das charmante Straßenbild der Nachbarschaft ein. Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: Hier wurde gewohnt und gelebt. Jetzt wartet es darauf, von neuen Besitzern mit frischem Leben erfüllt zu

werden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, bietet die Immobilie reichlich Platz für Familien, Paare oder kreative Individualisten, die ein Haus mit Persönlichkeit und Entwicklungspotenzial suchen.

Nach Betreten des Hauses findet man sich zunächst in der Diele wieder, von der aus sich alle Räume bequem erschließen. Die Erdgeschossenebene ist durchgängig gefliest.

Das ebenmäßig geschnittene Wohn-/Esszimmer öffnet sich in Richtung Garten und wird durch einen charmanten Wintergarten mit Oberlichtfenster ergänzt. Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten, bietet aber zusätzlichen Raum zur Nutzung bei jedem Wetter.

In dem zu späterer Zeit errichteten Anbau befindet sich die funktional geschnittene Küche. Die vorhandene, gepflegte Einbauküche mit viel sinnvoller Stau- und Arbeitsfläche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Das angrenzende Badezimmer wurde mit einer zeitlosen, hellen Farbgebung deckenhoch gefliest und verfügt über Waschtisch, WC, Fenster und einen Waschmaschinenanschluss.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen weiteren, separaten Raum, welcher sich hervorragend als Homeoffice eignet.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss mit zwei großzügig geschnittenen Schlafräumen sowie das ausgebaute Dachgeschoss, welches einen weiteren, großen Schlafräum und eine Abstellkammer beherbergt. Alle Schlafräume bieten vielseitige Möblierungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Neben ihrer Funktion als Schlafzimmer, sind sie auch als Büro, Gästezimmer, begehbare Ankleide oder ähnliches nutzbar.

Sowohl das Obergeschoss, als auch das Dachgeschoss ist größtenteils mit baujahrestypischen Holzdielen oder Laminat ausgestattet, was dem Haus einen wohnlichen und warmen Charakter verleiht, jedoch nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist entspricht.

Die Fenster variieren zwischen über die Jahre erneuerten Kunststoff- und älteren Alu-Isolierverglasungen, fast alle mit Rollläden versehen. Die Haustür im Erdgeschoss ist älteren Datums, jedoch mit dekorativen Glaseinsätzen versehen und funktional intakt.

Der Teilkeller (ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet neben praktischem Stauraum auch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Stil der 70er Jahre.

Zudem sorgt hier die moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024 mit zentraler Warmwasserversorgung für zeitgemäßen Komfort.

Das Grundstück umfasst ca. 245 m<sup>2</sup>. Mit zwei Terrassen zum gemütlichen Verweilen, einem gemauerten Schuppen von ca. 15 m<sup>2</sup> für Ihre Gartengeräte und viel Platz und Potenzial für die individuelle Verwirklichung zeigt sich der Sonnengarten.

Ein langer Weg führt Sie bis hin zur der überbreiten Garage am hinteren Ende des Grundstücks. Sie bietet neben einem elektrischen Garagentor nicht nur sicheren Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum oder eine kleine Werkstattfläche.

Abschließend sollte erwähnt werden, dass das Haus an einigen Stellen einen größeren Modernisierungstau aufweist, jedoch eine hervorragende Grundlage für alle bietet, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten. Besonders für Selbsterbauer, Handwerker oder kreative Familien bietet dieses Haus das ideale Projekt: solide Bausubstanz, gute Raumaufteilung und ein Umfeld, das ein angenehmes Wohnen garantiert.

## FAZIT

Dieses charmante Reihenmittelhaus in Erftstadt-Köttingen richtet sich an Käufer, die mehr suchen, als ein bezugsfertiges Standardhaus. Wenn Sie handwerkliches Geschick mitbringen, eigene Ideen verwirklichen möchten und Freude daran haben, ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

## LAGE

Das Reihenmittelhaus liegt in einer gewachsenen ruhigen Wohnlage von Köttingen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ein Kindergarten sind vor Ort vorhanden. Grund- und weiterführende Schulen stehen in Kierdorf bzw. Liblar zur Auswahl. Ein umfassendes Shopping-Angebot bieten die nahen Zentren von Liblar und Lechenich.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet ?Kottenforst Vile? mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten Liblarer Lido ein.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt (A61 und A1) ist nur ca. 2 km entfernt. Vom Bahnhof Liblar aus bestehen für Berufspendler nach Köln ideale Verbindungen.

## 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.

## FENSTER

doppeltverglaste teils Kunststoff-ISO-Fenster, teils Alu-ISO-Fenster mit überwiegend manuellen Rollläden

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: ca. 1926

Baujahr Heizung: 2024

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 315,5 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 16.10.2023

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

**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](mailto: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.