

Verlinkertes Eigenheim mit Sonnengarten!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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

Kaufpreis	399.000,- €	Miete*	
Baujahr	1990	Nebenkosten	
Wohnfläche	110 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche	41 m ²	Grundstück	108 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Langenfeld-Richrath! Sonnenhelles Einfamilienhaus mit idealem Grundriss, Sonnengarten, Terrasse und Stellplatz in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße! (LK 4903)

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse

OG: Flur, 2 Schlafzimmer, 1 Vollbad

DG: 2 wohnlich ausgebaute Räume, 1 Duschbad

KG: Flur, Hobbyraum, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum, Heizraum

BESCHREIBUNG

Willkommen zu einem exklusiven Angebot! Das familienoptimale Eigenheim befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße. Das grundsolute und sonnenhelle Reihemittelhaus wurde 1990 in bewährter Massivbauweise mit einem Satteldach sowie einem Vollkeller errichtet.

Der pflegeleicht angelegte Vorgarten ist hauptsächlich gepflastert und bietet somit einen idealen PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. Zwei liebevoll angelegte Blumenrabatte verleihen einen einladend-freundlichen Gesamteindruck.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein offenes Raumkonzept mit großen Fensterfronten, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit einem pflegeleichtem, hellen Fliesenboden versehen, welcher sich bei jeglichen Einrichtungs- und Möblierungswünschen ideal ins Gesamtbild fügt.

Die tagesbelichtete, großzügige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank.

Weiterführend beherbergt diese das Gäste-WC sowie die Küche.

Das tagesbelichtete Gäste-WC in heller Farbgebung ist mit einem Waschtisch und einem WC ausgestattet. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Reisen und eine praktische Durchreiche zum Esszimmer ermöglicht kurze Wege. Ein Fenster sorgt für eine gute Belichtung-/Belüftungsmöglichkeit.

Geradewegs durch führt die Diele ins großzügig geschnittene und sonnenhell belichtete Wohn-/Esszimmer. Dieses wird durch einen harmonisch gestalteten Rundbogen optisch ideal vom Wohnbereich getrennt. Eine breite, bodentiefe Fensterfront gibt den Blick frei in den vorgelagerten Garten. Dieser präsentiert sich pflegeleicht und sightgeschützt angelegt.

Die hellgrau gepflasterte Terrasse bietet ausreichen Platz für eine gemütliche Gartenlounge und einen Grill. Eine Markise bietet bei Bedarf ein schattiges Plätzchen.

Zurück im Haus: Das Obergeschoss beherbergt ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Vollbad. Das deckenhoch in weiß geflieste Badezimmer verfügt über ein WC, ein Waschtisch, eine Dusche sowie eine Badewanne. Die beiden Schlafzimmer werden von jeweils zwei Fenstern sonnenhell belichtet. Beide Räume verfügen über einen idealen Zuschnitt, welcher jegliche Einrichtungs-/Möblierungswünsche erlaubt.

Das lichtdurchflutete wohnlich ausgebaute Dachgeschoss umfasst gleich zwei Räume und ein weiteres Badezimmer. Beide Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie sind komplett wohnwertig ausgebaut, zählen aus formalen Gründen offiziell jedoch nicht als Wohnfläche. Beide Räume eignen sich z.B. als ein Home-Office, Freizeit-/Musik- oder Lesebereich sowie auch als idealen Rückzugsort mit besonderem Charme.

Durch die großzügige Dachneigung sowie die freundliche, helle Ausstattung entsteht ein gemütliches Raumgefühl. Ein Dachflächenfenster lässt in beiden Räumen das Sonnenlicht tief in den Raum fallen und schafft somit eine gelungene Wohlfühlatmosphäre.

Die dem Stil des Dachgeschosses angepasste Holztreppe gewährt im größeren der beiden Räume zusätzlich den Zugang zum ausgebauten Spitzboden. Dieser lässt sich flexibel und kreativ gestalten ? ob als gemütlichen Lesebereich, eine Empore zum Entspannen und Verweilen oder als weitere Nutz-/Staufläche.

Ein Duschbad rundet das Dachgeschoss gelungen ab. Ein WC, eine Dusche sowie ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Vervollständigt wird das Angebot durch den großen Keller im Untergeschoss der Immobilie. Er beherbergt einen weiteren Hobbyraum zur freien Verfügung, einen Abstellraum, einen Wasch-/Trockenraum sowie einen Heizraum.

FAZIT

Zusammenfassend bietet dieses exquisite Reihenmittelhaus beste Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolle Paare sowie auch für Familien mit einem Kind.

Die sonnenhelle, lichtdurchflutete Ausstrahlung, verbunden mit einem gelungenen Zuschnitt und einem sehr gepflegten Gesamtzustand spricht für sich.

Nehmen Sie einfach Platz - im Haus oder im Freien - und genießen Sie die traumhafte und ruhige Atmosphäre. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

LAGE

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage (Sackgasse) inmitten eines gut gewachsenen Wohngebiets des Stadtteil Richrath. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Durch gute Verkehrsanbindungen mit Bus, Bahn und dem Auto, profitieren Sie von kurzen Wegen nach Düsseldorf und Köln sowie ins nahegelegene Zentrum von Langenfeld.

Gleichzeitig sorgt die ruhige Anliegerstraße für einen angenehmen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1990

Baujahr Wärmeerzeuger: 2015

Energieausweis: in verbrauchsorientierter Form

Endenergieverbrauch: 77,7 kWh/m²a.

Energieeffizienzklasse: C

Gültig bis: 30.06.2031

FENSTER

Baujahr: 1990

Doppelverglaste Holz-Iso-fenster mit Rollläden

HAUSTÜR

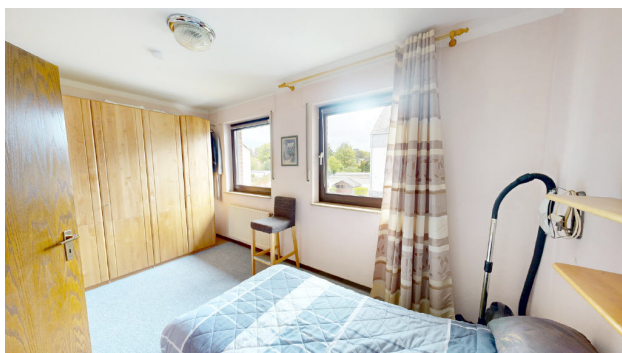
aus 1990

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Laura Klüser steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Schicken Sie uns einfach eine Anfrage oder eine E-Mail an lra@zeitundwert.de

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.