

Wie neu! Bildschöne junge Doppelhaushälfte!



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	395.000,- €	Miete*	
Baujahr	1994	Nebenkosten	
Wohnfläche	145 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	316 m ²
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Charmante Doppelhaushälfte mit Sonnengarten in begehrter Lage von Ertstadt-Köttingen!

In einer der attraktivsten Wohnlagen von Ertstadt-Köttingen, eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Umfeld mit viel Grün und gepflegter Einfamilienhausbebauung, empfängt Sie diese hochwertig verlinkerte, massiv erbaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994. Ein echtes Familienhaus mit überraschend viel Platz - sofort bezugsbereit und mit spürbarer Liebe gepflegt.

Ein Zuhause mit Herz, Stil und Wohlgefühl

Schon der Eingangsbereich begrüßt Sie mit einer hellen, freundlichen Diele, die harmonisch in die verschiedenen Wohnbereiche überleitet. Im Erdgeschoss öffnet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer, dessen offene Gestaltung und weitläufige Fensterflächen eine warme, einladende Atmosphäre schaffen. Hier verbinden sich Behaglichkeit und Großzügigkeit - ideal für entspannte Abende und gesellige Momente.

Die Terrassentür führt direkt in den topgepflegten Garten mit vorgelagerter Terrasse - ein Ort, an dem drinnen und draußen perfekt miteinander verschmelzen.

Rechter Hand des Eingangs liegt die separate Küche: ein natürlicher Treffpunkt, an dem Kochen und Kommunikation mühelos ineinandergreifen. Ein modernes, tagesbelichtetes Gäste-WC mit stilvollen Materialien rundet das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss - Licht, Ruhe und Lebensqualität

Über eine abgemauerte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo zwei helle Schlafzimmer mit individuellem Charakter auf Sie warten. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Das großzügige Vollbad mit Eckbadewanne präsentiert sich zeitgemäß und gepflegt: hochwertig ausgestattet, raumhoch gefliest und dank des großen Fensters lichtdurchflutet - keinerlei Renovierungsbedarf.

Die elegante Holz-/Stahlterasse führt weiter ins ausgebauter Dachgeschoss. Neben dem Heizungsraum befindet sich hier ein weiteres vollwertiges Schlafzimmer mit charmanter Dachschräge und hochwertigem Laminatboden.

Pflegeleichter Sonnengarten - ein Platz zum Durchatmen

Der liebevoll angelegte Garten bietet einen wunderbar entspannten Rückzugsort nach Feierabend. Rasenfläche und teilüberdachte Terrasse schaffen vielfältige Möglichkeiten zum Genießen - bei minimalem Pflegeaufwand.

Der teils ausgebauter Vollkeller überzeugt mit zusätzlichen Funktionsräumen und einem als Büro nutzbaren Zimmer - ideal als Jugendbereich, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice im Untergeschoss.

Praktisches Extra

Die rechts vom Haus aufstehende Garage ist leicht überlang und dank Türe auch vom Garten aus begehbar. Ein Stellplatz direkt davor ist ein weiterer Pluspunkt für Alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen.

Weitere Informationen

Die Immobilie ist bereits geräumt und sofort beziehbar.

FAZIT

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte vereint auf harmonische Weise angenehmen Wohnkomfort mit modernen Elementen. Es ist ein Angebot, das sowohl Familien als auch Paaren oder Anlegern ein stimmiges Gesamtpaket bietet - solide gebaut, gepflegt, einladend und in ausgezeichneter Lage von Ertstadt-Köttingen.

Ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt - und bleiben möchte.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 1994, massiv errichtet und verlinkert
- laufend instandgehalten und modernisiert
- 4 Zimmer: Großzügiges Wohn-/Esszimmer, Küche, 3-4 Schlafzimmer
- tagesbelichtetes Gäste-WC
- modernes Vollbad im OG
- überdachte Terrasse mit Blick in den Sonnengarten
- attraktiv gestalteter Gartenbereich
- Garage mit Gartenzugang

LAGE

Ertstadt-Köttingen zählt zu den begehrten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns. Der ruhige Stadtteil hat sich als Geheimtipp für Familien etabliert und bietet eine ideale Anbindung.

Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Ertstadt. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar. Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- u. Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Ertstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido´) des Naherholungsgebietes Ville laden zu Spaziergängen u. Radtouren ein.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 -25 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung, zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1994

Baujahr Heizung: 1994

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

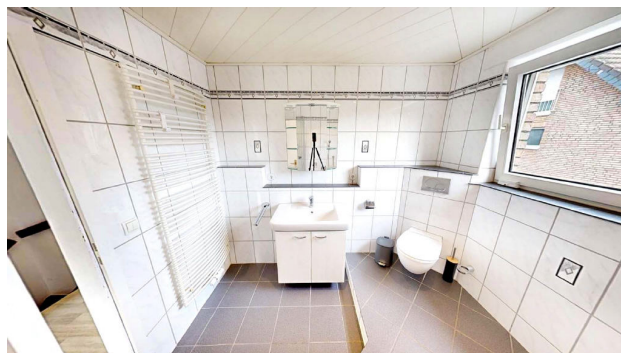
Endenergieverbrauch: 96 kWh/(m²*a)

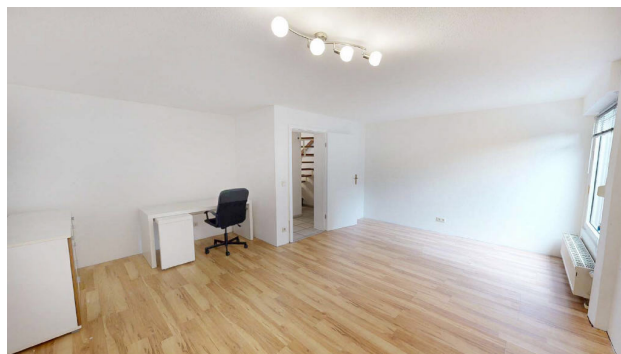
Effizienzklasse: C

Gültig bis: 02.03.2026

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.