

## TOPPZUSTAND! Bildschönes Eigenheim mit Garage!

Ihr Ansprechpartner



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

Kaufpreis	329.000,- €	Miete*	
<b>Baujahr</b>	2011	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	91 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nutzfläche</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Euskirchen-Wißkirchen! Einziehen und Wohlfühlen! Modernes Einfamilienhaus mit Kamin, Wintergarten und großer Dachterrasse in begehrter Wohnlage! (LK 4950)

### AUFTHEILUNG

#### Erdgeschoss

Diele, offene Wohnküche, Vollbad, Wohnzimmer, Büro/Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum  
Wintergarten, Garage/Werkraum sowie Geräteschuppen und Brennholzlager

#### Obergeschoss

Flur, Schlafzimmer mit Duschbad, Kinderzimmer/Gästezimmer

### BESCHREIBUNG

Willkommen zu einem exklusiven Angebot! Das sonnenhelle, moderne Eigenheim befindet sich in Euskirchen-Wißkirchen.

Das grundsolide, junge Eigenheim war ursprünglich ein altes Fachwerkhaus und wurde 2011 mit viel Liebe zum Detail umfangreich saniert.

Eine neue Bodenplatte, neue Giebelwände sowie ein aufgestocktes Dachgeschoss mit vielen Highlights verleihen diesem Schmuckstück seither einen einzigartigen Wohncharakter.

Neben der Außenwand (Straßenfront) sind lediglich zwei weitere kleine Teilabschnitte innerhalb des Hauses vom ursprünglichen Fachwerkhaus erhalten geblieben.

Durch eine umfangreiche, neue Dämmung und Verkleidung ist hiervon heute nichts mehr zu sehen.

Der pflegeleichte und liebevoll angelegte Vorgarten ist komplett sichtgeschützt und präsentiert sich mit einer gepflasterten Zuwegung, kleinen Blumenrabatten und einem teilüberdachten Sitzbereich.

Das tagesbelichtete und einladende Entrée des Hauses führt in den großzügigen und offen gestalteten Wohnbereich. Die maßangefertigte Einbauküche präsentiert sich hier direkt als erstes Highlight. Funktional und mit viel Stauraum konzipiert fügt diese sich nahtlos in das Wohnkonzept ein.

Das Herzstück dieser Etage ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit besticht.

Dank des idealen Zuschnitts profitieren Sie hier, trotz des offenen Wohnkonzeptes, von einem optisch separierten Essbereich. Eine gemütliche Sitzgruppe findet hier problemlos ihren Platz.

Weiterführend eröffnet sich der Wohnbereich. Ein hochwertiger Kamin setzt nicht nur optische Akzente, sondern schafft insbesondere in kühleren Jahreszeiten eine warme, einladende Wohlfühlatmosphäre.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist der außergewöhnlich gestaltete Wintergarten, der weit mehr als nur eine Erweiterung des Wohnraums darstellt. Hier wurde mit viel Liebe zum Detail eine einzigartige Wohlfühloase geschaffen, die Natur, Design und Entspannung auf eindrucksvolle Weise miteinander verbindet.

Im Zentrum steht ein aus Metall gefertigter, künstlich angelegter Bachlauf, der sich harmonisch in den Raum einfügt und dem Wintergarten eine meditative Atmosphäre verleiht.

Ebenfalls bietet der Wintergarten einen Anschluss für eine Sauna, einen Zugang zum massiv angrenzenden Geräteschuppen und weiter in einen praktischen Vorratsraum der aktuell zur Lagerung von Brennholz genutzt wird.

Der hintere Grundstücksbereich bietet neben einem zusätzlichen Stellplatz, eine Garage mit integriertem Werkraum, die weit mehr als nur Platz für ein Fahrzeug bietet und sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten oder als zusätzlicher Stauraum eignet. Auch dieser Bereich ist vom Wintergarten aus erreichbar.

Zurück im Haus:

Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, ein Büro sowie ein großes Vollbad.

Der Hauswirtschaftsraum bietet neben Stauraum auch einen idealen Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Ein separat gelegenes Büro bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder kann alternativ als stilvoller Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden.

Abgerundet wird das Erdgeschoß durch ein großzügiges, modernes sowie lichtdurchflutetes Badezimmer.

Ein Doppelwaschtisch, eine verglaste Walk-In Dusche, eine Badewanne, ein Handtuchheizkörper und ein WC beschreiben die geschmackvolle und hochwertige Ausstattung.

Über eine gewandelte Treppe erreichen Sie das Obergeschoß, welches als privater Rückzugsbereich konzipiert worden ist.

Hier erwarten Sie zwei ebenmäßig geschnittene Schlafzimmer, die durch ihre harmonische und moderne Ausstattung überzeugen. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein exklusives Bad en Suite, für einen exquisiten Wohnkomfort.

Das tagesbelichtete Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Handtuchheizkörper, einen Waschtisch und ein WC. Ein Fenster sorgt für eine ideale Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit.

Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer und lässt sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Ein absolutes Highlight dieser Etage ist die beeindruckend große Dachterrasse, die direkt vom Obergeschoß aus zugänglich ist.

Dank ihrer optimalen Süd-Ausrichtung und einer integrierten Outdoor-Küche schafft dieser Bereich einen ganz besonderen Platz unter freiem Himmel.

Ob entspannte Sonnenstunden, stilvolle Dinnerabende oder gesellige Momente mit Freunden - diese Dachterrasse bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Exklusivität.

## FAZIT

Einziehen und Wohlfühlen!

Dieses Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnen, eine intelligente Raumaufteilung, exklusive Ausstattungsdetails mit einer durchdachten Architektur, zu einem einzigartigen Wohnkonzept.

Die Kombination aus Wintergarten, Kamin, großzügiger Dachterrasse mit Outdoor-Küche, Bad en Suite sowie Garage inkl. Werkraum, macht diese Immobilie zu einer besonderen Adresse für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Stil und außergewöhnliches Wohngefühl legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser exklusiven und besonderen Immobilie begeistern.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

## LAGE

Das Reihenhaus liegt in einer begehrten und zentralen Wohnlage von Euskirchen-Wißkirchen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einem angenehmen, gewachsenen Umfeld. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Innenstadt von Euskirchen ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die regionalen Verkehrsachsen genießen Bewohner eine optimale Erreichbarkeit bei gleichzeitig hohem Wohn- und Lebenskomfort.

Nahegelegene Grün- und Erholungsflächen unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser attraktiven Lage.

## ENERGIEAUSWEIS UND HEIZUNG

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2011/2012

Baujahr Wärmeerzeuger: 2011/2012

Energieausweis: in verbrauchsorientierter Form

Endenergieverbrauch: 58,4 kWh/m<sup>2</sup>a.

Energieeffizienzklasse: B

Gültig bis: 21.12.2035

FENSTER

2-Fach-verglaste Kunststoff-Iso-Fenster aus 2011/2012

HAUSTÜR

aus 2011/2012

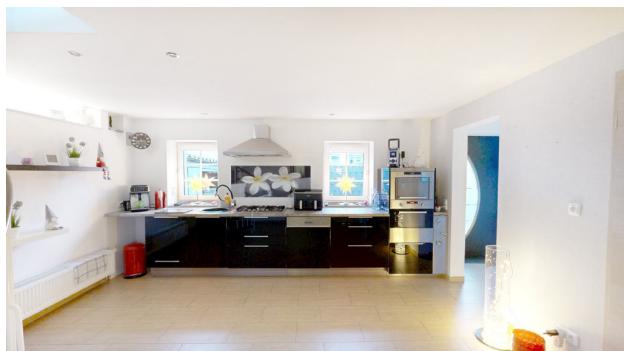
IHRE ANSPRECHPARTNERIN

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

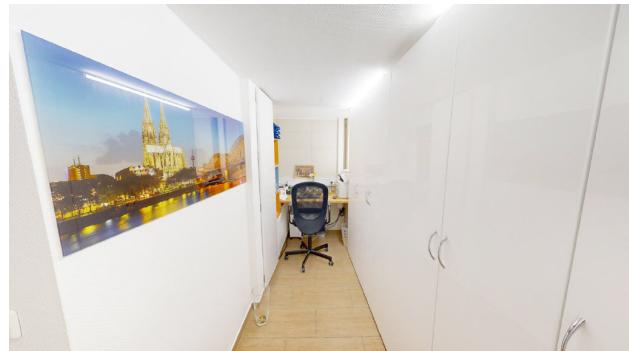
Schicken Sie uns einfach eine Anfrage oder eine E-Mail an [Lra@zeitundwert.de](mailto:Lra@zeitundwert.de)

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

## Objektbilder



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie





## 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.