

## Freistehendes EFH mit großem Garten + 2 Garagen!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

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

<b>Kaufpreis</b>	210.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1968	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	102 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	684 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	2/2	<b>Provision</b>	2.38 %

Nörvenich-Eggersheim! Highlight für Visionäre: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Sonnengarten, Doppelgarage und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. (SN 4956)

### AUFTEILUNG

EG: Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer, Homeoffice, Bad, Küche, Diele, Gäste-WC und Sonnenloggia

UG: Flur, Waschküche (mit Dusche), Werkraum/Vorrat, Heizungs-/Tankraum und Doppelgarage

### BESCHREIBUNG

In ruhiger und begehrter Feldrandlage von Nörvenich-Eggersheim präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 684 m<sup>2</sup> als echtes Zuhause mit Perspektive.

Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1968 vereint eine solide Substanz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein großes Grundstück mit sonnigem Garten. Somit bietet es ideale Voraussetzungen, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

Bereits die erhabene Lage des Hauseingangs, der über eine Außentreppe zu erreichen ist, vermittelt ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre.

Die weiß verputzte Fassade mit Teilbereichen aus rotem Klinker und Schiefer sowie das klassische Satteldach

unterstreichen den zeitlosen Charakter der Immobilie.

Ebenso sorgt die Aufteilung nach dem Motto: "Wohnen auf einer Ebene" für komfortables und alltagstaugliches Leben, ergänzt durch praktische Nutzflächen im Untergeschoss.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen freundlichen ersten Eindruck hinterlässt.

Von hier aus öffnet sich als Herzstück des Hauses das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit viel Platz für eine kreative und individuelle Möblierung.

Dank der durchgängigen Fensterfront ist dieser Bereich lichtdurchflutet und schafft eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Der direkte Zugang zur über die gesamte Hausbreite verlaufenden Sonnenloggia erweitert zudem den Wohnraum nach draußen und bietet dank optimaler Sonnenausrichtung nach Süden beste Voraussetzungen zum gemütlichen Verweilen.

Angrenzend an das Wohn-/Esszimmer befindet sich die gut geschnittene Küche. Die vorhandene Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche kann auf Wunsch im Haus verbleiben.

Die Böden in Küche und Diele sind mit Linoleum in Holzoptik ausgestattet, während in den übrigen Räumen Teppichboden verlegt ist, unter dem sich Estrich befindet.

Ein separater Flur führt zu den privaten Räumen des Hauses.

Das Elternschlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe, während die beiden weiteren, ebenmäßig geschnittenen Zimmer vielseitig nutzbar sind. Sie eignen sich als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder sogar als begehbare Ankleide.

Alle Schlafräume verfügen über gut bemessene Grundrisse und bieten viel Gestaltungsspielraum ganz nach Ihrem persönlichem Bedarf.

Das Tageslichtbad im nicht mehr ganz zeitgemäßen Stil der 1970er Jahre ist mit orangefarbenen Wandfliesen, weißen Bodenfliesen, Badewanne, WC und Waschtisch ausgestattet und verfügt über ein Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung.

Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Fenster, ebenfalls im ursprünglichen Stil der Bauzeit gehalten.

Die Immobilie ist zudem unterkellert und bietet somit im Untergeschoss rund 40 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutz- und Staufläche. Neben dem Heizungs- und Tankraum stehen Ihnen ein Werk- bzw. Vorratsraum sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Letztere ist mit einer älteren Dusche ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine Kelleraußentreppe mit direktem Zugang in den Garten.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur großzügigen Doppelgarage im Haus, die neben Platz für Ihre PKWs auch zusätzlichen Stauraum bietet. Einkäufe lassen sich hier bequem und wettergeschützt ins Haus bringen.

Vor dem Haus stehen zudem zwei weitere Stellplätze auf der gepflasterten Einfahrt zur Verfügung. Der weitläufige Sonnengarten hinter dem Haus ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. In ruhiger Feldrandlage gelegen, rundherum eingefriedet und überwiegend als pflegeleichte Rasenfläche angelegt, bietet er viel Platz für Erholung, Spiel und Gartenideen aller Art. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Einfachverglaste Holzfenster mit Rollläden, eine Holz-Eingangstür sowie die Ausstattung aus den 1960er und 1970er Jahren machen eine umfassende Modernisierung erforderlich.

Gleichzeitig eröffnet genau dies die Chance, das Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die gute Bausubstanz, die durchdachte Raumaufteilung, die attraktive Ruhiglage und das großzügige Grundstück bieten dafür beste Voraussetzungen.

## FAZIT

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Käufer, die den Wert von Lage und Potenzial erkennen und bereit sind, mit einer grundlegenden Überholung ein individuelles und zukunftsfähiges Zuhause zu schaffen. Ein Ort mit Charakter, Raum und Möglichkeiten in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1968

Baujahr Heizung: 2003

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor!

Endenergiebedarf: 507 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 26.01.2036

## LAGE

Nörvenich-Eggersheim besticht durch seine ruhige, ländliche Lage mit hohem Erholungswert und gewachsenem, familiärem Charakter.

Umgeben von weitläufigen Feldern und Naturflächen bietet der Ort ein entspanntes Wohnumfeld abseits des städtischen Trubels. Gleichzeitig bestehen gute Verkehrsverbindungen in die Städte Düren, Zülpich, Köln sowie ins nahegelegene Erftstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortschaften und lassen sich bequem in kurzer Zeit erreichen.

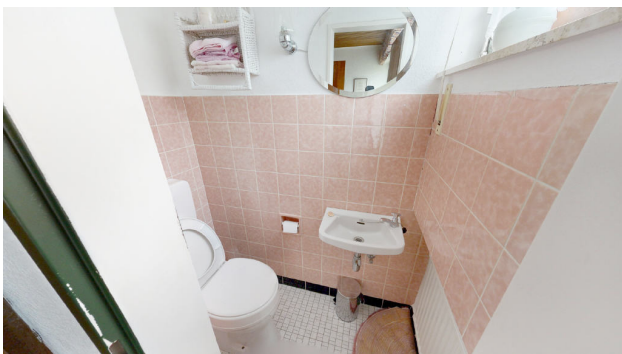
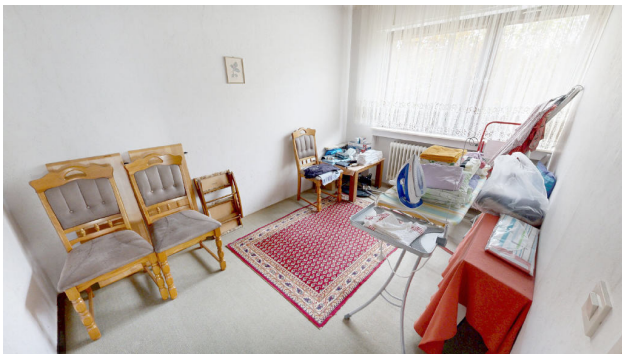
Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

FENSTER

einfachverglaste Holz-Fenster mit Rollläden

**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.