

Winkelbungalow mit Sonnengarten + Garage!



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	499.000,- €	Miete*	
Baujahr	1980	Nebenkosten	
Wohnfläche	145 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche	160 m ²	Grundstück	473 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	2.975 %

Ertstadt-Kierdorf! Komfortables Wohnen auf einer Ebene mit ausgebautem Souterrain und sonnigen Terrassen (CA 4973)

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Büro und große Terrasse

KG: Diele, Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum, Lagerraum, Hobbyraum, zwei wohnlich ausgebaute Zimmer mit angrenzenden Duschbädern und eine Terrasse

BESCHREIBUNG

Dieser großzügige Reihenmittelhaus-Bungalow vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem durchdachten Grundriss und einem vielseitig nutzbaren, wohnlich ausgebauten Souterrain. Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² im Erdgeschoss sowie zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss bietet die Immobilie ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und richtet sich an Käufer, die Wert auf Platz, Flexibilität und eine hohe Wohnqualität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit des Raumkonzepts spürbar. Eine einladende Diele bildet das zentrale Entrée und erschließt die verschiedenen Bereiche des Hauses. Die klare Raumstruktur sowie die gelungene Verbindung von Funktionalität und Wohnkomfort schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen besonders hell und einladend wirkt. Ein Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche

Atmosphäre, sodass hier ein zentraler Lebensmittelpunkt für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden entsteht.

Von hier aus öffnet sich der Wohnbereich zur großen Terrasse, die den Innenraum harmonisch ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden im Garten einlädt. Die Terrasse ist überdacht, mit Bangkirai-Dielen ausgestattet und verfügt über einen Außenkamin, der gemütliche Abende auch in kühleren Monaten ermöglicht. Ob Frühstück in der Morgensonne, gesellige Grillabende oder ruhige Momente im Grünen, dieser Bereich bietet zahlreiche Möglichkeiten für das Leben im Freien. Der angrenzende Garten sorgt für angenehme Privatsphäre und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ein Gartenhaus bietet reichlich Platz für Gartengeräte und Utensilien.

Die separate Küche verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse und sorgt damit für kurze Wege zwischen Innen- und Außenbereich. Sie bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Perspektivisch besteht, vorbehaltlich entsprechender baulicher und statischer Prüfungen, die Möglichkeit, die Küche zu erweitern oder in ein modernes, offenes Wohnkonzept zu integrieren.

Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch zwei großzügige Räumlichkeiten, ein Tageslicht-Vollbad sowie ein separates, neuwertiges Gäste-WC ergänzt. Die Räume überzeugen durch ihre angenehmen Dimensionen und lassen sich flexibel als Schlafräume, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Ein zusätzlicher Komfortaspekt im Alltag ist der direkte Zugang zur Garage, der besonders bei Einkäufen oder ungünstiger Witterung einen praktischen Mehrwert bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über ein teilweise wohnlich ausgebautes Souterrain, das den Wohnkomfort und die Nutzbarkeit der Immobilie erheblich erweitert. Drei ausgebaute Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Gästezimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder separater Jugendbereich. Direkt angrenzend steht den beiden Zimmern je ein modernes Duschbad zur Verfügung, was den Bereich besonders komfortabel und praktisch macht.

Ergänzt wird dieser Bereich durch angrenzende Nebenräume sowie weitere Abstell-, Technik- und Funktionsräume, die praktische Staumöglichkeiten und zusätzlichen Komfort im Alltag bieten.

Ein besonderes Highlight stellt die Terrasse im Souterrain dar, die einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Dadurch erhält dieser Bereich eine angenehme Belichtung und eine direkte Verbindung zum Außenraum, ein seltenes und besonders attraktives Merkmal für ein Untergeschoss.

Der Garten ergänzt den Wohnraum auf natürliche Weise und schafft eine ruhige Außenfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus liegt sehr ruhig am Ende eines Wendehammers, verfügt über einen pflegeleichten Vorgarten sowie Stellplätze in der Einfahrt und eine Garage, die komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum bieten.

FAZIT

Dieser Reihemittelhaus-Bungalow bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen auf einer Ebene, flexiblem Raumangebot im ausgebauten Souterrain und einem attraktiven Außenbereich mit Terrassen und Garten.

Die klar strukturierte Architektur, helle und einladende Räume sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen ein Zuhause, das sowohl komfortables Wohnen im Alltag als auch individuelle Gestaltungsperspektiven ermöglicht.

Ob als Familienresidenz, für Paare mit Platzbedarf oder als modernes Zuhause mit Homeoffice- und Freizeitbereichen, dieses Haus vereint Wohnkomfort, Flexibilität und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Ein Domizil, das Raum für Leben, Arbeiten und Erholung bietet und seinen Bewohnern ein besonders angenehmes und wertbeständiges Zuhause schenkt.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage, die durch ihre angenehme Nachbarschaftsstruktur und eine hohe Lebensqualität geprägt ist. Gepflegte Wohnhäuser, grüne Gärten und eine entspannte Wohnatmosphäre verleihen dem Umfeld einen besonders wohnlichen Charakter. Zudem befindet sich die Immobilie in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, was insbesondere für Familien eine erhöhte Sicherheit und eine zusätzliche Aufwertung der Wohnqualität darstellt.

Der Standort verbindet auf harmonische Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer gut entwickelten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise auch schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Spazierwege, Grünflächen und gewachsene Landschaftsstrukturen laden dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen und die Natur unmittelbar vor der Haustür zu genießen.

Auch die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut: Die umliegenden Straßen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie der nächstgelegenen Zentren.

Gerade diese Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und angenehmer Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Rückzugsort und urbaner Nähe schätzen.

Insgesamt bietet die Lage damit einen idealen Rahmen für komfortables und langfristig wertbeständiges Wohnen.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung
Fußbodenheizung

Baujahr Gebäude: 1980
Baujahr Heizung: 2020

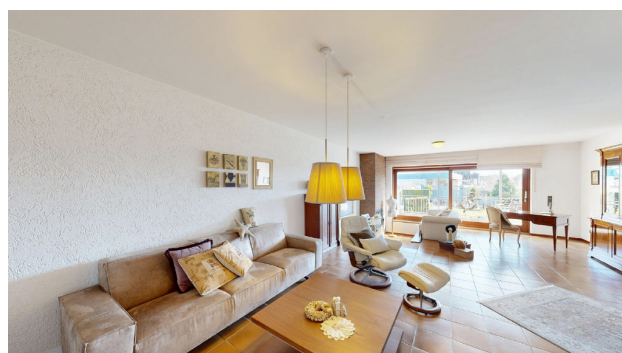
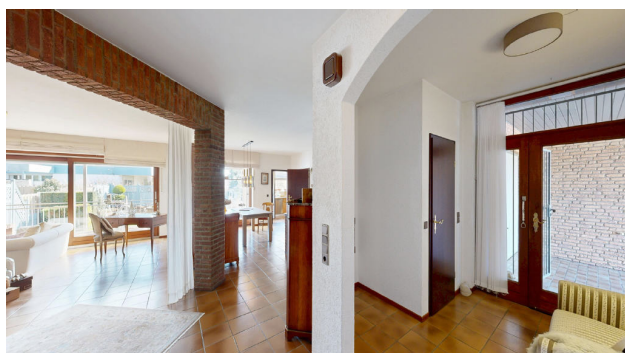
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:
89,6 kWh/(m²*a)

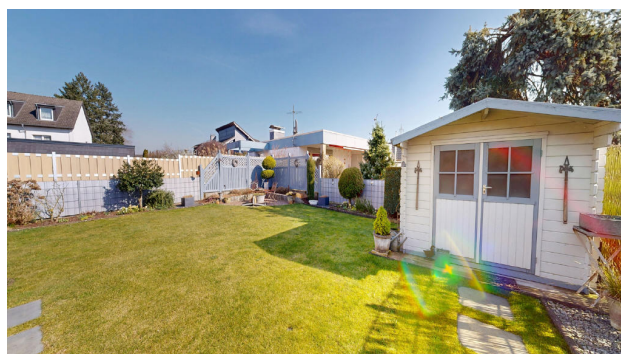
Effizienzklasse: C

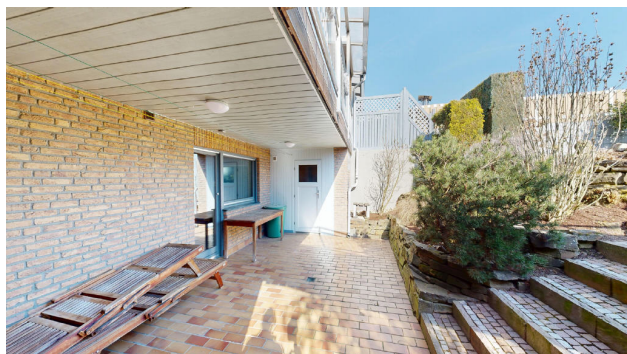
Gültig bis: 10.11.2035

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.