

Freist. Eigenheim! Großer 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	349.000,- €	Miete*	
Baujahr	1956	Nebenkosten	
Wohnfläche	130 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	424 m ²
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Ertstadt-Liblar! Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegeroption, Südgarten & viel Potenzial in begehrter Lage! (MB 4971)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Diele, Duschbad, offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, Schlafzimmer/Büro und Terrasse.

Dachgeschoss: 3 Zimmer, separates WC + Duschbad

Untergeschoss: Übliche Nutz- und Funktionsräume + Abstellfläche

BESCHREIBUNG

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Ertstadt-Liblar vereint Großzügigkeit, Flexibilität und ein hohes Maß an Wohnqualität auf einem ca. 424 m² großen Grundstück.

Ursprünglich im Jahr 1956 errichtet und stets pfleglich behandelt, präsentiert sich die Immobilie heute in einem bereits modernisierten, gleichzeitig aber noch individuell gestaltbaren Zustand - ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

Das eingeschossige Haus mit klassischem Satteldach empfängt Sie im Erdgeschoss mit einer einladenden Diele. Von hier aus erschließen sich ein vielseitig nutzbares Zimmer - ideal als Schlafzimmer oder Büro -, ein Duschbad sowie das Herzstück der Immobilie: der großzügige Wohn- und Essbereich.

Dieser beeindruckt durch seine Offenheit, moderne großformatige Fliesen, stilvolle Designheizkörper sowie neue Fenster inklusive hochwertiger Hebe-/Schiebeanlage. Die fließende Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die angrenzende, teilüberdachte Terrasse in sonniger Südausrichtung erweitert den Wohnraum erheblich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der liebevoll angelegte Garten ist vollständig eingefriedet und von einer gewachsenen Hecke umgeben. Neben einer gepflegten Rasenfläche begeistert insbesondere der überdachte Freisitz, der als zweites Wohnzimmer im Grünen fungiert - ein perfekter Ort für gesellige Abende oder ruhige Auszeiten.
Die Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Das Dachgeschoss bietet ein hohes Maß an Flexibilität: Über eine gartenseitige Außentreppe erreichbar, kann es sowohl klassisch in die Einfamilienhausnutzung integriert als auch als separate Einliegerwohnung genutzt werden. Hier stehen drei Zimmer, ein separates WC, ein neuwertiges Duschbad sowie ein Balkon zur Verfügung. Diese Aufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? sei es für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Zusätzlichen Stauraum bietet der vollunterkellerte Bereich des Hauses mit klassischen Nutz- und Funktionsräumen wie Heizung und Waschküche sowie weiteren Lagerflächen.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage links vom Haus.

FAZIT

Dieses freistehende Zuhause vereint auf wunderbare Weise Charme, Substanz und Entwicklungspotenzial. Eingebettet auf einem großzügigen, rundum geschützten Grundstück entfaltet sich hier ein Ort, der Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität in besonderem Maße bietet.

Der sonnige Garten, der einladende Freisitz und die Großzügigkeit des Wohnbereichs schaffen eine Atmosphäre, die zum Ankommen und Bleiben einlädt.

Gleichzeitig eröffnet die flexible Nutzung des Dachgeschosses vielfältige Perspektiven - ob als klassisches Familienhaus, mit separatem Wohnbereich für Angehörige oder als zusätzliche Einnahmequelle. Die bereits erfolgten Modernisierungen bilden eine solide Basis, während die noch verbleibenden Schönheitsarbeiten Raum für die Verwirklichung eigener Wohnideen lassen.

Ein Haus mit Charakter, Freiraum und Seele - selten in dieser Form und Lage zu finden.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1956 / Baujahr Heizung: 1990

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 375,20 kWh/(m²*a), Effizienzklasse: H, gültig bis: 02.03.2036

LAGE

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Liblar der Stadt Erftstadt. Liblar zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region und überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Umfeld und hervorragender Infrastruktur.

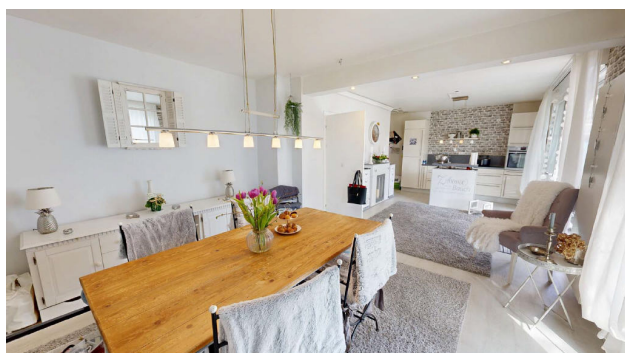
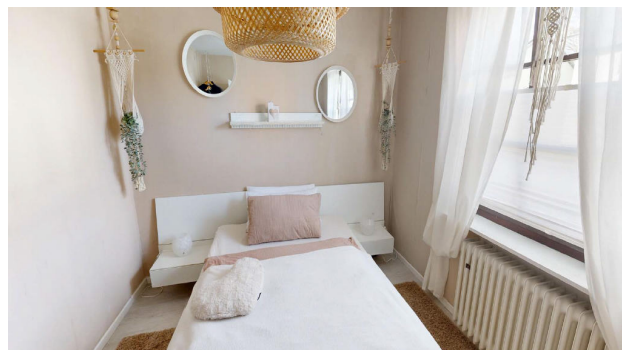
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof bietet eine sehr gute Anbindung an die Städte Köln und Bonn, wodurch sich der Standort auch für Pendler hervorragend eignet.

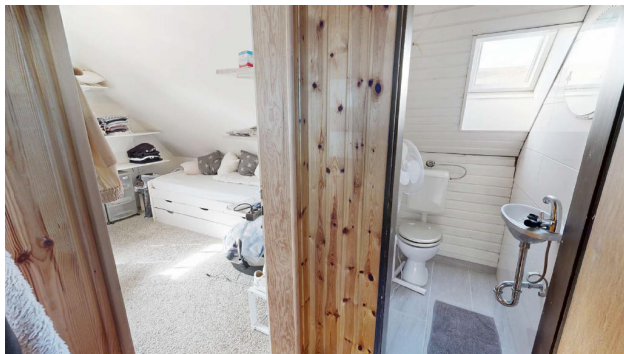
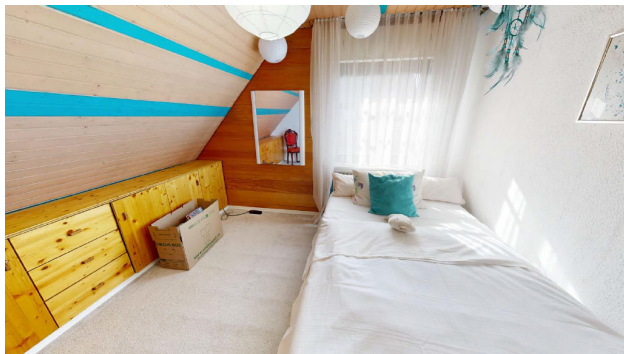
Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Seenlandschaften und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Die gewachsene Nachbarschaft und die angenehme Wohnatmosphäre

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

machen diesen Standort besonders lebenswert.

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.