

Erstbezug! Freistehendes elegantes Einfamilienhaus



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	675.000,- €	Miete*	
Baujahr	2025	Nebenkosten	
Wohnfläche	144 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	511 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	2.975 %

Freistehender Neubau mit Stil und Zukunftssicherheit! (MB 4992)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Diele, Duschbad und WC, Küche, Wohn-Esszimmer mit Terrasse.

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer und Vollbad

BESCHREIBUNG

In ruhiger, gewachsener Lage von Weilerswist erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus als gelungene Verbindung aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und konsequent nachhaltiger Bauweise. Im Jahr 2025 von dem renommierten Fertighaushersteller Weber in moderner Holzbauweise errichtet, bietet die Immobilie ein Zuhause, das sowohl gestalterisch als auch technisch höchsten Ansprüchen gerecht wird - und dabei sofort bezugsbereit ist.

Auf ca. 144 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit klaren Linien und großzügigen Sichtachsen. Das ca. 511 m² große Grundstück bietet dabei nicht nur Raum für individuelle Gartengestaltung, sondern auch für Rückzug, Spiel und Entspannung im eigenen grünen Umfeld.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten - ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss unterstreichen großformatige Fliesen den modernen, eleganten Charakter der Immobilie und sorgen

zugleich für eine hochwertige, pflegeleichte Wohnatmosphäre. Die klare Formensprache setzt sich im gesamten Haus fort und schafft ein stimmiges Gesamtbild.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einer integrierten Ankleide und bietet damit zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Große Fensterflächen sorgen auch hier für helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnqualität. Zwei stilvoll ausgestattete Tageslichtbäder (EG und OG) bieten ein hohes Maß an Funktionalität und Komfort. Neben modernen, bodengleichen Duschen verfügt das Bad im Obergeschoss zusätzlich über eine Badewanne sowie ein Doppelwaschbecken - ideal für den Familienalltag.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit der Immobilie gelegt. Eine besonders energieeffiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher sorgt für eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung. Ergänzt wird dieses Konzept durch dreifach verglaste Fenster und elektrische, zentral steuerbare Rollläden.

Das Ergebnis: eine hervorragende Energieeffizienzklasse A+ - ein entscheidender Vorteil sowohl in ökologischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht!

Darüber hinaus verfügt das Haus über eine moderne Infrastruktur mit bereits installierten WLAN- und Antennenanschlüssen in allen relevanten Bereichen. Sämtliche Versorgungsleitungen wurden bis zur Grundstücksgrenze erneuert. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine mehrjährige Herstellergarantie auf das Haus (ohne Garage).

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für Kinder oder Rückzugsort im Grünen.

Eine Garage (Fa. Rekers) mit angrenzendem Abstellraum und bereits vorbereitetem Wallboxanschluss für Elektromobilität ergänzt das Platzangebot sinnvoll und schafft zusätzliche Staufläche.

Ein besonderes Plus stellt die optionale Erweiterungsmöglichkeit dar: Ein angrenzendes, separates Baugrundstück mit ca. 450 m² kann zusätzlich erworben werden. Die Gemeinde Weilerswist sieht der Bebauung dieses noch abzugrenzenden Grundstücks positiv entgegen. Eine Rücksprache vor finaler Kaufentscheidung empfiehlt sich dennoch. Damit eröffnet sich Ihnen eine attraktive Perspektive - sei es zur Eigennutzung, für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage von Weilerswist ? einer Gemeinde, die in den vergangenen Jahren zunehmend an Beliebtheit gewonnen hat. Hier verbindet sich ein entspanntes, familienfreundliches Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und überwiegender Wohnbebauung bietet das direkte Umfeld ein harmonisches Wohngefühl mit viel Privatsphäre. Verkehrsberuhigte Bereiche und wenig Durchgangsverkehr schaffen ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern sowie für alle, die Ruhe und Rückzug im Alltag schätzen.

Im Ort selbst finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Apotheken sind schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen erreichen Sie die Städte Köln und Bonn in kurzer Zeit. Damit eignet sich Weilerswist ideal für Berufspendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt nutzen möchten. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Neben der praktischen Infrastruktur überzeugt die Lage vor allem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegende Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Die Nähe zur Eifel eröffnet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Wochenendausflüge und Naturerlebnisse - von Wanderungen bis hin zu entspannten Stunden in idyllischer Umgebung.

Der charmante Ortskern von Weilerswist mit seinen historischen Elementen und gemütlichen Cafés verleiht dem Ort zusätzlich eine besondere Atmosphäre. Hier trifft ländlicher Charakter auf moderne Lebensqualität - eine Kombination, die diese Lage besonders attraktiv macht.

FAZIT

Dieses Einfamilienhaus vereint alle Merkmale, die modernes Wohnen heute auszeichnen: ein zeitgemäßes Baujahr 2025, eine durchdachte Architektur sowie eine herausragende Energieeffizienzklasse A+, die sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile bietet. Die besonders effiziente Haustechnik sorgt für niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept mit Zukunft.

Als Neubau im Erstbezug ist die Immobilie zudem sofort bezugsfertig ? ohne Wartezeiten, ohne Baustress, ohne Kompromisse. Einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

Besonders hervorzuheben ist die Ausführung als Qualitäts-Fertighaus von Weber Haus. Das Unternehmen steht seit Jahrzehnten für höchste Bauqualität, innovative Technologien und eine energieeffiziente Bauweise ?Made in Germany?. Präzision in der Fertigung, hochwertige Materialien sowie ein hoher Anspruch an Nachhaltigkeit und Wohnkomfort machen Häuser von Weberhaus zu einer langfristig wertstabilen Investition.

Insgesamt bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: ein hochwertiger, moderner Neubau in attraktiver Lage, der ohne Verzögerung bezogen werden kann und durch Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit überzeugt.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

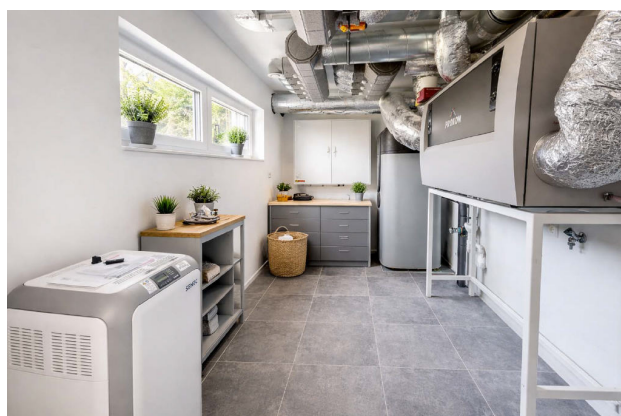
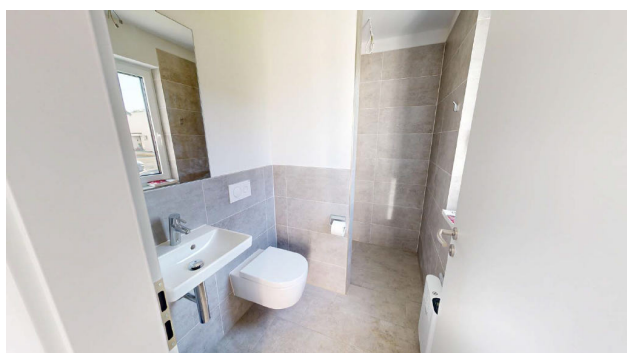
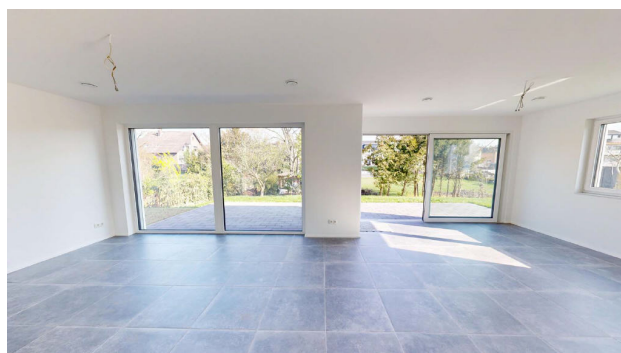
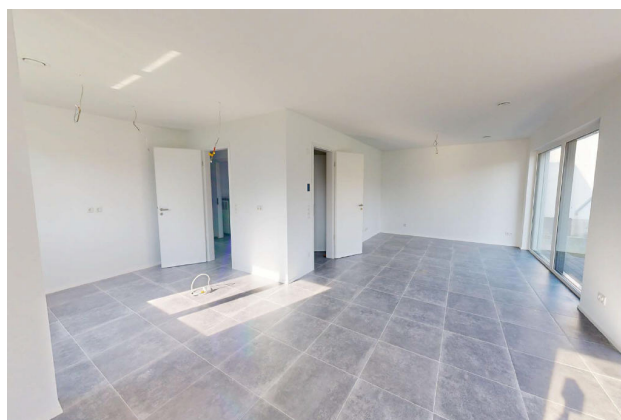
Luft-Wärme Heizung mit Brauchwasserunterstützung

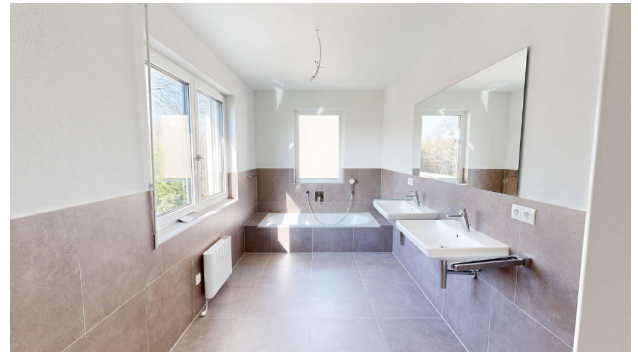
Baujahr Gebäude: 2025 / Baujahr Heizung: 2025

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 9,08 kWh/(m²*a), Effizienzklasse: A+, gültig bis: 10.06.2035

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

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.