

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	475.000,- €	Miete*	
Baujahr	1980	Nebenkosten	
Wohnfläche	153.89 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	494 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	3.57 %

Zülpich!

Exklusives Einfamilienhaus mit offenem Raumkonzept (CA 5020)

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse und Garten

OG: Diele, 2 Schlafräume, Büro und Vollbad

KG: Diele, Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum (inkl. Sauna), Vorratsraum und ein Hobbyraum

BESCHREIBUNG

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint komfortables Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und einem vielseitig nutzbaren Souterrain. Mit einer Wohnfläche von ca. 153,89 m² 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. Eine klare Raumstruktur mit gelungener Verbindung von Funktionalität und Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung, weitläufigen Dimensionen und großen Fensterflächen eine helle und einladende Wohnatmosphäre schafft. Der weitläufige Essbereich bietet reichlich Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden, während ein separater Homeoffice-Bereich ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im eigenen Zuhause ermöglicht. Ein stilvoll integrierter Kamin verleiht dem Raum zusätzlich Wärme, Gemütlichkeit und ein besonderes Wohnambiente.

Von hier aus öffnet sich der Wohnbereich zur großen Terrasse, die den Innenraum harmonisch ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden im Garten einlädt. 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 direkter Zugang zur Garage bietet reichlich Platz für Gartengeräte und Utensilien.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Planung. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und angenehme Belüftung. Die ideale Grundlage für Ihre persönliche Kochoase.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden. Besonders praktisch: ein direkter Zugang von der Diele ermöglicht es, Einkäufe schnell und bequem in die Küche zu bringen.

Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch ein Gäste-WC ergänzt.

Über eine offen gestaltete, großzügige Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich des Hauses konzipiert wurde.

Die hier befindlichen Zimmer überzeugen durch ihre großzügigen Dimensionen, ihren harmonischen Schnitt sowie den angenehmen Tageslichteinfall. Ob als komfortables Schlafzimmer, stilvolles Gästezimmer, Kinderzimmer oder modernes Homeoffice - die Räume lassen sich flexibel an individuelle Lebenssituationen und Bedürfnisse anpassen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das helle Tageslichtbad präsentiert sich funktional und zugleich komfortabel ausgestattet. Neben einer Badewanne für entspannte Wohlfühlmomente verfügt das Badezimmer über eine separate Dusche, ein WC sowie einen Waschtisch.

Das Haus ist vollständig unterkellert, was die Nutzbarkeit der Immobilie erheblich erweitert. Durch die durchdachte Aufteilung entstehen vielseitig nutzbare Flächen, die den Wohnkomfort des Hauses auf angenehme Weise erweitern.

Ein separater Vorratsraum bietet ideale Bedingungen zur Lagerung von Lebensmitteln und Haushaltsutensilien. Der großzügige Hobbyraum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Fitnessbereich, Heimkino, Atelier, Spielzimmer oder ruhiger Homeoffice-Bereich. Dank seiner angenehmen Größe und Atmosphäre lässt sich dieser

Raum flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Besonders hervorzuheben ist die geräumige Waschküche mit ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner sowie zusätzliche Stauraum- und Arbeitsflächen. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Sauna mit angeschlossenem Duschbereich, die ein angenehmes Wellnessambiente im eigenen Zuhause schafft und Raum für Erholung und Entspannung bietet.

Abgerundet wird das Kellergeschoss durch einen separaten Heizungs- und Technikraum sowie weitere praktische Nutzflächen, die für optimale Organisation und zusätzlichen Stauraum sorgen. Insgesamt überzeugt diese Ebene durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität, Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

FAZIT

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint solide Bauqualität, eine durchdachte Grundrissgestaltung und eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Zülpich. Die gepflegte Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen.

Insgesamt präsentiert sich hier ein Haus mit Charakter, Potenzial und nachhaltigem Wert - ein Ort, der nicht nur Raum bietet, sondern Perspektive. 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 attraktiver Wohnlage von Zülpich und verbindet angenehme Ruhe mit einer sehr guten Infrastruktur. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft, familienfreundlicher Atmosphäre sowie kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind in der Umgebung vielfältig vorhanden.

Die historische Innenstadt von Zülpich mit ihren charmanten Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften lädt zum Verweilen ein und verleiht dem Standort einen besonderen Charakter. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die attraktive Seenlandschaft der Region zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar. Sowohl über das regionale Straßennetz als auch über die Anbindung an die Autobahnen bestehen gute Verbindungen in Richtung Köln, Bonn und Euskirchen. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Heizung

Baujahr: 2000

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:

110 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 22.05.2036

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.