

Wie neu! Bildschöne elegante Doppelhaushälfte!



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	458.000,- €	Miete*	
Baujahr	1972	Nebenkosten	
Wohnfläche	95 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche	49 m ²	Grundstück	498 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Ertstadt-Kierdorf! Einziehen und Wohlfühlen! Top-moderne, sanierte Doppelhaushälfte mit idealem Grundriss, großem Sonnengarten, Stellplatz und Garage in begehrter Ruhiglage! (LK 5016)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer sowie Terrasse und Garten

Obergeschoss (wenige Stufen): Flur, Gäste-WC, Wannen-/Duschbad, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Untergeschoss: Flur, wohnwertig ausgebauter Hobbyraum als Homeoffice mit integriertem Gästezimmer, Vorratsraum, Wasch- und Trockenraum sowie Heiz-/Technikraum

BESCHREIBUNG

Die ca. 1972 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße von Ertstadt-Kierdorf.

Das exklusive Eigenheim präsentiert sich mit einem Flachdach sowie einem großen liebevoll angelegten Sonnengarten. Viele feine Extras, ein rundum top gepflegter und sanierter Unterhaltungszustand sowie eine Garage mit einem überdachten Stellplatz direkt vor der Tür, machen dieses Angebot in traumhafter Ruhiglage zu etwas ganz Besonderem.

Im familienfreundlichen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie idealerweise Paare oder Familien mit einem Kind an.

Die in massiver Bauweise errichtete Immobilie präsentiert sich mit einer weiß verputzten Außenfassade sowie einem

lichten, überdachten Eingangsbereich.

Der gepflegte Vorgarten und eine gepflasterte Zuwegung zum Haus geben eine gelungene erste Visitenkarte ab.

Der offene, einladend-freundlich gestaltete Eingangsbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe, sondern gewährt auch den Zugang zu allen Räumlichkeiten und Ebenen.

Linkerhand befindet sich die ebenmäßig geschnittene Küche. Diese präsentiert sich mit viel Platz und Stauraum. Ein Fenster sorgt für eine gute Belichtung und Belüftung. Die vorhandene, maßangefertigte Einbauküche samt aller Elektrogeräte kann auf Wunsch in der Immobilie verbleiben.

Der Diele geradewegs folgend erstreckt sich das großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer. Dieses beeindruckt mit einer breiten Fensterfront, welche den Blick frei gibt auf die davor gelagerte Terrasse und weiter in den gemütlichen Sonnengarten. Dank des idealen Zuschnitts gewährt dieser Raum eine gelungene Unterteilung zwischen Wohn- und Essbereich und schafft somit eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Die außergewöhnlich großzügig geschnittene Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und ist vollständig überdacht. Sie bietet reichlich Platz für eine große, gemütliche Sitzlounge sowie einen Grillbereich. Ergänzt wird das stilvolle Outdoor-Ambiente durch einen stimmungsvollen Außenkamin. Genießen Sie entspannte Stunden mit traumhaftem Blick in Ihre private Gartenoase.

Der mit viel Liebe zum Detail angelegte Garten begeistert mit einer harmonischen Kombination aus farbenfrohen Blumenrabatten, gemütlichen Rückzugsorten und praktischen Extras.

Ein großzügiges Gartenhaus bietet ausreichend Platz für all Ihre Gartengeräte und schafft gleichzeitig ein sicheres und trocknes Plätzchen.

Ein geschmackvoll angelegter Freisitz eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung und eignet sich ideal als stimmungsvolle Lagerfeuerstätte für gesellige Abende unter freiem Himmel.

Über eine praktische Gartentür gelangen Sie direkt auf die angrenzende Grün- und Freifläche, die mit ihrem offenen, naturnahen Ausblick ein besonderes Gefühl von Ruhe, Freiheit und Privatsphäre vermittelt.

Zurück im Haus:

Das Obergeschoss erreichen Sie über nur wenige Treppenstufen.

Die beiden Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind mit einem Vinylboden in moderner Farbgebung ausgelegt. Dank ihres ebenmäßigen Zuschnitts bieten beide Räumlichkeiten vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Möblierung.

Großzügige Fensterflächen erfüllen die Wohnbereiche mit viel Tageslicht und schaffen eine helle, gemütliche Wohlfühlatmosphäre.

Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein tagesbelichtetes Wannen-/Duschbad sowie ein tagesbelichtetes Gäste-WC.

Zeitlos mit weiß melierten Wandfliesen und modernen Ausstattungsmerkmalen präsentiert sich das Badezimmer freundlich, hell und einladend. Eine Eckbadewanne fungiert durch ein verglastes Element gleichzeitig als Dusche. Ein Waschtisch, ein WC und ein Handtuchheizkörper beschreiben die weitere Ausstattung.

Das angrenzende, tagesbelichtete Gäste-WC in identischer Farbgebung zum Badezimmer ist mit einem WC und einem Waschtisch ausgestattet.

Das Untergeschoss erreichen Sie ebenfalls von der Diele aus über eine mit Travertin ausgelegte massive Treppe. Der geradewegs folgende, großzügig geschnittene und wohnwertig ausgebaut Hobbyraum wird von zwei großen

Fenstern sonnenhell belichtet.

Dank seiner üppigen Größe und einem ebenmäßigen Zuschnitt schafft dieser Raum etliche Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell dient er idealerweise als praktischer Homeoffice-Bereich mit einem angrenzenden Gästezimmer. Ein Heiz-/Technikraum, ein Vorratsraum sowie ein Wasch-/Trockenraum vervollständigen diese Ebene.

Abgerundet wird dieses exquisite Einfamilienhaus durch eine Garage sowie einen überdachten Stellplatz direkt vor der Tür.

ÜBERSICHT DER DURCHGEFÜHRTEN SANIERUNGEN

2008 wurde die Immobilie, wie folgt, umfangreich saniert:

- neue Wasserleitungen
- neue Stromversorgung inkl. Stromkasten
- neue Bodenbeläge im EG/OG und Hobbyraum (Travertinboden aus dem Ursprungsbaujahr)
- neue Wandverkleidung
- neue Fenster (Sprossen) mit Rollläden
- neues Badezimmer und Gäste-WC
- neue Heizkörper + zusätzliche Fußbodenheizung im Badezimmer
- wohnwertig ausgebauter Hobbyraum (Homeoffice und Gästezimmer)
- Hebe-/Schiebetüranlage zur Terrasse sowie neue Terrasseneindeckung
- neue Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung (2023)

FAZIT

Die sonnenhelle, moderne Doppelhaushälfte richtet sich mit ihrem top gepflegten Unterhaltungszustand an Erwerber, die Wert legen auf einen exquisiten Wohnkomfort in einer stetig wertsteigenden Wohnlage ohne Sanierungsstau. Einfach einziehen und wohlfühlen!

Mit einem idealen Raum- und Platzangebot eignet sich diese Immobilie bestens für Paare oder Familien mit einem Kind. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieses besonderen Eigenheims begeistern. Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

LAGE

Ruhige Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße von Erftstadt-Kierdorf.

Erftstadt gehört dank seiner wald- und seenreichen Umgebung (Naturschutzgebiet `Kottenforst Ville`, Liblarer `Lido` etc.) zu den begehrtesten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ein Freibad sowie eine Grundschule befindet sich ebenfalls fußläufig entfernt und weiterführende Schulen sind in nur wenigen Fahrminuten in Liblar und Lechenich zu erreichen. Ebenso steht in Liblar eine Waldorfschule zur Wahl.

Mit dem Bus erreichen Sie alle Ziele ebenfalls in wenigen Minuten. Besonders gut gelegen ist auch die nur rund 3-4 Fahrminuten entfernte Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Euskirchen.

Große Einkaufszentren mit umfassendem Shopping-Angebot stehen in Lechenich, Liblar, Kerpen und Hürth (Hürth-Park) zur Verfügung. Das hübsche Schloss-Städtchen Lechenich lädt mit seiner historischen Altstadt, dem Marktplatz mit (altem) Rathaus und vielseitiger Außengastronomie sowie einer gepflegten Parkanlage entlang des Stadtweihers zum Bummeln ein.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Heizung mit zentraler
Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Heizung: 2023

Der Energieausweis wird in
bedarfsorientierter Form erstellt.

Der Energieausweis wurde beauftragt und wird zur Besichtigung vorliegen.

Fenster

2-fach verglaste Kunststoff-ISO-Fenster mit Sprossen aus 2008

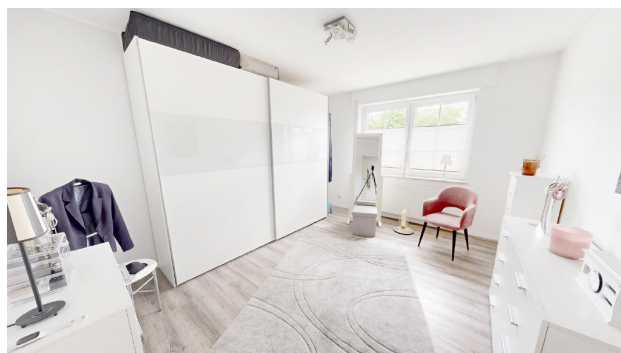
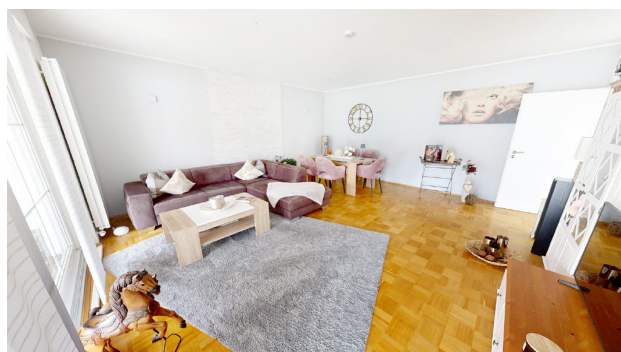
+ Rollläden (Wohnzimmer und Küche elektrisch - restliche manuell)

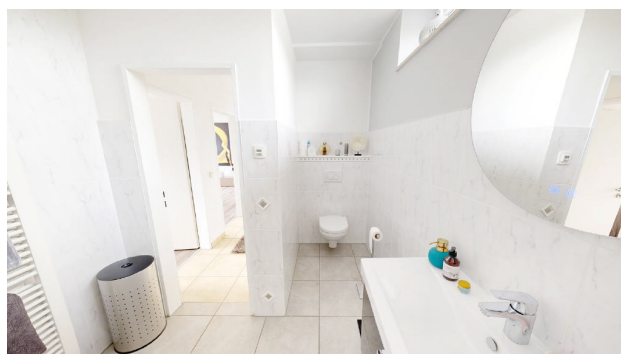
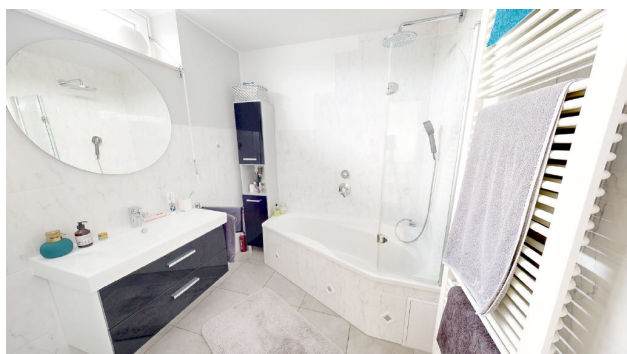
IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser steht Ihnen gerne für Ihre Fragen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.