

Cottage-Charme! Hübsches kleines Eigenheim!



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	245.000,- €	Miete*	
Baujahr	1945	Nebenkosten	
Wohnfläche	110 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	445 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	3.57 %

Ertstadt-Erp!

Handwerkertraum! Einfamilienhaus mit sonnigem Innenhof und Garage
(CA 5032)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele, Wohnzimmer, Wohnküche, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Badezimmer

Obergeschoss: Diele, Durchgangszimmer, 2 Schlafzimmer

Kellergeschoss: Gewölbekeller

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

BESCHREIBUNG

Die charmante Immobilie aus ca. 1945 vereint den besonderen Charakter vergangener Zeit und bietet gleichzeitig viel Potenzial zur weiteren individuellen Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist die ruhige, geschützte Lage im Innenhof, die ein angenehmes Maß an Privatsphäre schafft. Bereits teilweise modernisiert wurden unter anderem die Elektrik sowie einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fenster mit Rollläden, Bodenbeläge und der Anstrich der Wände. Dadurch bietet das Haus eine solide Grundlage für weitere individuelle Wohnideen.

Die geräumige Diele vermittelt bereits beim Betreten einen einladenden ersten Eindruck und schafft eine angenehme Verbindung zu den weiteren Wohnbereichen. Das Erdgeschoss bietet linker Hand eine großzügige Wohnküche mit angrenzendem Abstellraum. Der weitläufige Hauswirtschaftsraum, bietet einen direkten Zugang zum Innenhof. Hinter diesem Bereich befindet sich das Tageslichtvollbad, das funktional und gut belichtet ist und den Grundriss des Erdgeschosses sinnvoll ergänzt.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Wohnzimmer mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Der vollständig eingefriedete und nach Süden ausgerichtete Innenhof mit Gartenbereich bildet das Herzstück des Anwesens. Durch das breite, massive Hoftor gelangen Sie in den gepflasterten Innenhof, von dem aus Sie den Haupteingang des Einfamilienhauses erreichen. Die vorgelagerte Terrasse bietet zu jeder Tageszeit sowohl sonnige als auch schattige Plätze und lädt dank der ruhigen Lage zum entspannten Verweilen ein.

Eine zentrale Vollholztreppe führt in das Obergeschoss. Warme Farbtöne verleihen der Schlafebene eine gemütliche Atmosphäre. Hier stehen zwei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Durchgangszimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro, Ankleide oder Hobbyraum nutzen lässt. Helle Wandgestaltungen und Echtholzböden prägen die aktuelle Ausstattung, während mehrere Fenster für angenehmes Tageslicht sorgen.

Das Gartenareal präsentiert sich als sichtgeschützte und komplett umfriedete Oase der Ruhe. Ob kleiner Nutzgarten, farbenfrohes Blumenmeer oder gemütlicher Rückzugsort, hier lassen sich viele Träume verwirklichen.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert und verfügt über einen klassischen Gewölbekeller. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Ein besonderes Highlight stellt die sehr große Scheune dar, die zur damaligen Zeit als Kuhstall genutzt wurde. Sie bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten; sei es als Lagerfläche, Werkstatt oder für handwerkliche bzw. kreative Nutzungskonzepte.

Abgerundet wird das Angebot durch eine extra breite Garage, die nicht nur ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet, sondern zusätzlich komfortable Abstellmöglichkeiten schafft.

FAZIT

Dieses Handwerkerhaus aus ca. 1945 verbindet auf besondere Weise historischen Charakter mit ersten Modernisierungen und eröffnet zugleich ein hohes Maß an Gestaltungsspielraum. Die vorhandene Substanz bildet eine solide Grundlage, die durch handwerkliches Geschick und kreative Ideen weiterentwickelt werden kann.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine funktionale und zugleich flexible Raumstruktur, die sich sowohl für Paare als auch für kleinere Familien eignet.

LAGE

Erfstadt-Erp ist ein ruhiger, ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Erfstadt im Rhein-Erft-Kreis. Der Ort zeichnet sich durch seine gewachsene Dorfstruktur, eine angenehme Nachbarschaft und viel Grün in der Umgebung aus. Felder und Natur liegen direkt vor der Haustür und bieten einen hohen Erholungswert.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Bonn und Euskirchen gut, sodass sich Erp sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende eignet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktur befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen und im Zentrum von Erfstadt.

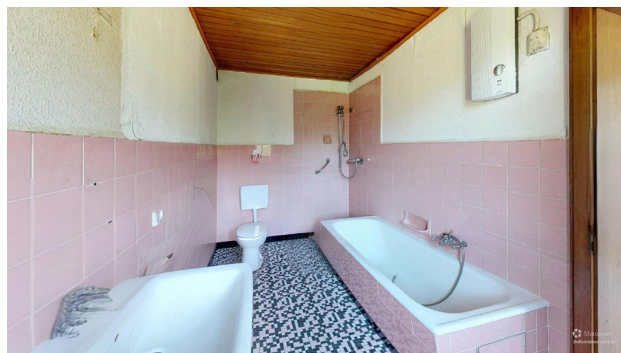
HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Beauftragt und liegt zur Besichtigung vor!

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

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.