Reiheneckhaus

Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis	449.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1987	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	133 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche		**Grundstück**	263 m²
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	3.57 %

Meckenheim-Merl! Familienideales, gepflegtes Reihenendhaus mit Sonnengarten und Carport inmitten eines ruhigen Wohngebietes! (SN 5014)

AUFTEILUNG
EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Sonnenterrasse
OG: Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Vollbad
DG: Studio, begehbare Ankleide (inkl. Heizung (separiert)) und Balkon
UG: Waschküche / Anschlussraum und Lager / Hobbykeller

BESCHREIBUNG
In einem ruhigen, gewachsenen und äußerst gepflegten Wohngebiet von Meckenheim-Merl erwartet Sie dieses attraktive Reihenendhaus mit viel Platz für die ganze Familie, einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen bereits erfolgten Modernisierungen.

Das im Jahr 1987 in solider Massivbauweise errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Auf einer Wohnfläche von ca. 133 m² und einem 263 m² großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl als klassisches Einfamilienhaus mit vier Schlafzimmern, für die wachsende Familie oder als Wohnkonzept mit integriertem Homeoffice.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt die gerade erst frisch gestrichene, weiß verputzte Fassade in Kombination mit einem klassischen Satteldach.

Die umfangreichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sorgen dafür, dass sich die Immobilie heute modern, hell und besonders einladend präsentiert.

Unter anderem wurden sämtliche Innenwände erst im Jahr 2025 frisch gestrichen, die Kunststoff-Iso-Fenster wurden 2022 vollständig erneuert und verfügen über elektrische Rollläden, die gesamte Elektrik wurde modernisiert und für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2010 mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

Zusätzliche wird die Warmwasserbereitung durch eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 14 Modulen auf Haus und Carportdach unterstützt.

Die 2010 neu eingesetzte, anthrazitfarbene Haustür mit geschmackvollen Glaseinsätzen gibt zunächst eine gelungene erste Visitenkarte ab.

Dahinter empfängt das Erdgeschoss seine Bewohner mit einer hell gefliesten Eingangsdiele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Die offene Küche wurde mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und einem harmonisch abgestimmten hellen Fliesenspiegel gestaltet. Durch das Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Dieser Bereich wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert und mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Große Fensterflächen auf zwei Seiten sowie die Terrassentür sorgen für eine besonders freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Zudem sind der Wohn- und Essbereich optisch gelungen voneinander getrennt, wodurch zahlreiche individuelle Einrichtungsmöglichkeiten entstehen.

Dieses Zimmer bietet zusätzlich auch den Zugang auf die neu gestaltete Sonnenterrasse mit begehrter Westausrichtung, welche zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Der Garten präsentiert sich als grüne Wohlfühloase. Die überwiegend pflegeleichte Rasenfläche bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Hinter dem Garten befindet sich der praktische Carport mit integrierter Wallbox. (Auch hier wurden zusätzliche Module der Photovoltaikanlage installiert.)

Zurück im Haus rundet ein in Weiß gehaltenes Gäste-WC, ausgestattet mit Waschtisch, WC und einem Fenster für die richtige Belichtung und Belüftung die Raumgestaltung des Erdgeschosses gekonnt ab.

Über eine massive gewendelte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dank zahlreicher Fensterflächen wirken sämtliche Räume hell und freundlich. Die gesamte Etage wurde mit Laminatboden ausgestattet.

Hier stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das großzügige Elternschlafzimmer überzeugt durch

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Fenster auf zwei Seiten und vielfältige Möblierungsmöglichkeiten.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder modernes Homeoffice. Teilweise bodentiefe Fenster verleihen den Räumen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Das Familienbad präsentiert sich zeitlos und gepflegt. Weiße Wandfliesen, die etwa dreiviertel hoch ausgeführt wurden, harmonieren hervorragend mit der grauen Bodenkeramik. Ein großes Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und optimale Belüftung. Zur Ausstattung gehören eine moderne Glasdusche, ein Hänge-WC, ein großzügiger Waschtisch sowie eine gemütliche Badewanne.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss. Das großzügige Dachstudio eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer, Jugendbereich, Homeoffice oder Hobbyraum.

Der eigene Balkon bietet einen wunderschönen Ausblick über das gesamte Wohngebiet und lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Der durchgehend verlegte Laminatboden unterstreicht den wohnlichen Charakter.
Ergänzt wird die Etage durch einen separaten Abstellraum, der sich auch als begehbare Ankleide nutzen lässt. Separiert befindet sich hier auch die Gas-Therme des Hauses.

Abschließend bietet das Untergeschoss viel Platz und praktische Nutzungsmöglichkeiten.
Das voll unterkellerte Haus verfügt über rund 50 m² Nutzfläche.

Neben der Waschküche mit Hausanschlüssen stehen weitere Räume als Vorrats-, Lager- oder Hobbykeller zur Verfügung.

FAZIT
Dieses liebevoll gepflegte und umfangreich modernisierte Reihenendhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Platzangebot und familienfreundlicher Lage.

Die großzügige Raumaufteilung mit bis zu vier Schlafzimmern, der sonnige Westgarten, die neue Terrasse, das vielseitige Dachstudio mit Balkon sowie die bereits erfolgten Modernisierungen bieten beste Voraussetzungen für ein langfristig komfortables Zuhause.

Ein Haus, welches mit seiner warmen Ausstrahlung, seiner durchdachten Gestaltung und seinem gepflegten Gesamtzustand begeistert und seinen neuen Eigentümern viele glückliche Jahre bieten wird.

LAGE
Das Haus befindet sich in einer besonders beliebten und familienfreundlichen Wohnlage von Meckenheim-Merl.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre, gepflegte Nachbarschaft und den hohen Wohnwert aus. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, begrünten Straßen und einer angenehmen, gewachsenen Infrastruktur.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in komfortabler

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Nähe und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote stehen im nahen Umfeld zur Verfügung.

Die Stadt Meckenheim bietet eine hervorragende Anbindung an Bonn, Rheinbach und die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Über die nahegelegenen Autobahnen A565 und A61 sind auch Köln und Koblenz schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr gewährleistet zudem eine gute Verbindung in die Bonner Innenstadt sowie in die gesamte Region.

Zahlreiche Spazier- und Radwege, Felder, Obstplantagen und Naherholungsgebiete verleihen der Lage einen hohen Freizeitwert und machen Meckenheim-Merl besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

+ PV-Anlage (2010) mit 14 Modulen

Baujahr Gebäude: 1987
Baujahr Heizung: 2010

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 79 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 02.06.2036

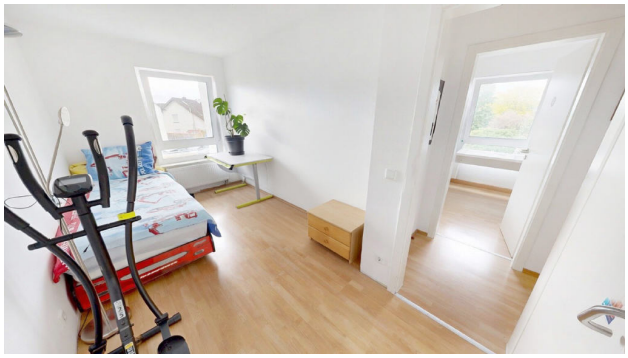
FENSTER
doppelverglaste Kunststoff-ISO-Fenster (weiß) aus 2022 (im EG abschließbar), überall mit elektrischen Rollläden versehen

MODERNISIERUNGEN
2010 neue Gas-Heizung + Installation PV-Anlage mit 14 Modulen auf dem Dach
2010 Satteldach gedämmt
2022 neue Fenster im ganzen Haus (auch UG)
2022 Elektrik erneuert
2022 Parkett in Wohn-/Esszimmer verlegt
2024 Errichtung Carport mit Wallbox
2026 Fassade gestrichen

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.