

Freist. 7-Zimmer-2-Bäder-Eigenheim! Riesengarten!



Immobili
en
Maklersocietät GmbH

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	135.000,- €	Miete*	
Baujahr	1969	Nebenkosten	
Wohnfläche	140 m ²	Zimmer	7
Nutzfläche	80 m ²	Grundstück	1100 m ²
Garage/Stellplatz	1/5	Provision	3.57 %

Hürtgenwald-Bergstein! Ruhiges Anliegersträßchen!

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Sonnengarten, Nebengelass, Garage und Stellplätzen!

OBJEKT im ÜBERBLICK

Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach, breiter Schleppegaupe und Vollkeller in ruhiger, reiner Wohnlage!

Ca. 140 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern und 2 Bädern, wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss (Hochparterre)

Großzügiges Entrée / Diele

Küche mit Speisekammer

Gemütliche Esszimmer mit Zugang in den Wintergarten-Balkon

Wohnzimmer

Büro/Arbeits- oder Gästezimmer

Bad mit Dusche, WC und Waschtisch

Obergeschoss

Eltern- und drei Kinderzimmer,

Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Flur

+ rd. 80 m² Nutzfläche im Souterrain, u.a. mit Hobbyraum, Waschküche, Vorrat, Heizung etc.

Baujahr 1969 ? teilmodernisiert - solide Substanz - insgesamt guter Unterhaltungszustand

1.100 m² weitläufiges Sonnengrundstück als Obstwiese mit breiter Zufahrt (ideal auch für Caravan)

BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1969 in bewährter Massivbauweise mit Satteldach und Vollkeller errichtet.

Die Immobilie präsentiert sich auf einem sanft ansteigenden weitläufigen Sonnengrundstück gelegen; der Hauseingang liegt zur Gartenseite ebenerdig.

Die geräumige Eingangsdiele ist mit robustem hellem Steinboden ausgelegt. Gleich linkerhand gibt es ein tagesbelichtetes Gäste-WC.

Geradeaus geht es weiter in das gemütliche Esszimmer, das direkt mit der Küche und ihrer zugehörigen Speisekammer verbunden ist. Der rustikale Kaminofen im Esszimmer unterstreicht das einladende Ambiente; er kann auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben. Eine breite Fenster-/Terrassentüranlage belichtet das Esszimmer bestens. Gleichzeitig besteht von hier auch der Zugang auf den zum Wintergarten geschlossenen und hell gefliesten Balkon.

Direkt neben dem Esszimmer gelegen schließt sich der mit Parkett gestaltete Wohnbereich an. Auch hier holen mehrere Fenster üppig Licht und Sonne herein.

Das Erdgeschoss beherbergt des Weiteren ein 13 m² großes, ebenmäßig geschnittenes Zimmer, welches als Büro oder Gästezimmer dienen könnte. Eine sinnvolle Ergänzung hierzu stellt das erste der beiden Bäder dar; es ist mit bodengleicher ummauerter Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Das Obergeschoss bietet insgesamt 4 Schlafräume, ein Wannenbad und den gemeinsamen von einem Dachflächenfenster tagesbelichteten Flur. Alle Zimmer zeichnen sich aus durch ihre ebenmäßigen Zuschnitte. Teilweise verleihen leichte, mit Holz verkleidete Schrägen den Räumen eine charmante Note; außerdem sind die zwischen 10 m² und 22 ½ m² großen Räume faktisch noch etwas größer, da in der Wohnfläche die Schrägen nur zur Hälfte mitzählen. Alle Schlafzimmer haben Laminatböden.

Das Bad im Obergeschoss verfügt über Wanne, Waschtisch und WC. Fliesen und Sanitär entsprechen in Ausführung und Farbstellung nur noch eingeschränkt dem Zeitgeist, sind aber gleichwohl gepflegt und funktionsfähig.

Der Vollkeller beherbergt die üblichen Nutz- und Funktionsbereiche wie Waschküche, Vorrat und Heizung. Des Weiteren bietet ein geräumiger, mit Holzvertäfelungen ausgestatteter Hobby-/ Freizeitraum noch sinnvolle Ergänzungsfläche.

HEIZUNG

Ölzentralheizung (Viessmann, 1996 erneuert) mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Viessmann 160 l Edelstahlbehälter, 1996 erneuert); Kunststofftanks

ENERGIEAUSWEIS

Liegt in bedarfsbasierter Ausfertigung vor und weist einen Endenergiebedarf von 295 kWh/m²a aus. Er ist gültig bis 28.04.2024.

FENSTER

Holz-ISO-Fenster, teils mit Rollläden

DACH

Das gesamte Dach wurde 2003 in Anthrazit beschichtet und damit vor Ablagerungen geschützt.

AUßENANLAGEN / GARAGE / NEBENGELASS

Die Garage ist direkt seitlich an das Haus angebaut. Im blickgeschützten Winkel, den Haus und Garage bilden, ist der Bereich rustikal gepflastert und als Sitzplatz / Freisitz gestaltet.

?Hinter? dem Haus gibt es Holzschuppen und überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartenmöbel, Kaminholz uvm.

Das weitläufige Areal ist großteils als Rasen bzw. Obstwiese angelegt; rundum grenzen ebenfalls Gärten an, so dass die Nachbarbebauung weit weg rückt. Dank der breiten Auffahrt zum Haus können auch mehrere Fahrzeuge, Caravans, Bootshänger etc. problemlos geparkt werden.

BEZUG

Das Einfamilienhaus ist bis März 2016 befristet vermietet. Ein Bezug ist ab dem 01.04.2016 möglich.

FAZIT

Das großzügig bemessene Einfamilienhaus spricht mit seinem stattlichen Raumangebot idealerweise Paare mit großem Platzanspruch und Familien mit bis zu vier Kindern an. Auch generationsübergreifendes Wohnen ist dank des zusätzlichen erdgeschossigen Zimmers und Bades gut darstellbar. Das freistehende grundsolide Eigenheim bietet teils typische Ausstattungsmerkmale der 70er- / 80er-Jahre. Insoweit besteht altersüblicher Renovierungsbedarf.

Verwirklichen Sie Ihre Träume vom gemütlichen Heim mit sonnigem Garten zum Spielen und Toben in kindgerecht ruhiger, nahezu verkehrsfreier Wohnlage!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Sybille Gerth steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Schreiben Sie uns eine kurze Email oder rufen Sie an: Tel. 02235 ? 92 92 60.

Objektbilder



ZEIT & WERT

Immobilien
Maklersocietät GmbH



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.