

Freistehend! Repräsentativ! Großes Einfamilienhaus



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	795.000,- €	Miete*	
Baujahr	2012	Nebenkosten	
Wohnfläche	227 m ²	Zimmer	7
Nutzfläche	25 m ²	Grundstück	381 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Köln-Widdersdorf! Elegant ? exklusiv - wie neu!

Freistehendes großes Einfamilienhaus mit vielen Extras, offenem Kamin, bildschöner Gartenanlage und Garage!

OBJEKT im ÜBERBLICK

Bildschönes junges Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Satteldach und vielen Extras für hohen Wohnkomfort in ruhiger Wohnstraße!

Baujahr 2012 - absolut neuwertiger Unterhaltungszustand!

Weit überdurchschnittliche Ausstattung

ca. 227 m² Wohnfläche mit 7 großzügig bemessenen Zimmern:

EG: Diele / Entrée, Wohn- und Essbereich, geräumige Wohnküche, Arbeitszimmer und Gäste-WC

OG: Elternzimmer mit begehbare Ankleide und eigenem Balkon, 2 Kinderzimmer, Luxusbad und Diele / Flur

DG: 2 große ausgebaute Studioräume + zweites (Wannen-)Bad

Garage und Stellplatz in der Zufahrt

381 m² von Gärtnerhand gestaltetes und liebevoll gepflegtes Areal, hübsch angelegt als Ziergarten und gesäumt von Beeten, Sträuchern und Blumenrabatten

BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Das erst 2012 in aufwändiger Massivbauweise errichtete Architektenhaus fußt auf einer 25 cm starken Stahlbetonbodenplatte plus 18 cm Dämmung. Das freistehende Einfamilienhaus weist mit 16 cm Fassadendämmung und 25 cm Dämmung im ausgebauten Satteldach beeindruckende technische Eckwerte auf, die sich in einem sehr geringen Energiebedarf niederschlagen.

Aber auch die auf 3 Wohnebenen verteilten inneren Werte - technisch wie optisch - werden Sie begeistern!

Bereits der hübsch gestaltete Vorgarten gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Dank einer Video-Türsprechanlage erkennen Sie Ihren Besuch, bevor Sie die elegante Haustür mit Glaseinsätzen öffnen. Die Video-Türsprechanlage besteht aus einer Außenstation und drei Innenstationen mit Flachbildmonitor.

Im gesamten Erdgeschoss liegt edler hochglänzender Rosso-Granit, der sich als prägendes Stilelement auch im Treppenhaus fortsetzt. Die überall unterlegte Fußbodenheizung sorgt auf allen Ebenen für angenehme Fußwärme!

Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich gartenseitig über die gesamte Hausbreite. Der elegante umglaste Offenkamin ist nicht nur ein aparter ?Eyecatcher?; mit einer stattlichen Heizleistung von 11 kW sorgt er in der Übergangszeit und an kalten Wintertagen für behagliche Wärme. Schlanke bodentiefe Fenster-/türen lassen viel Licht und Sonne herein. Gleichzeitig geben sie den Blick frei auf die teilüberdeckte Terrasse und weiter in den bildschön angelegten Garten.

Die von Säulen akzentuierte und vom Balkon des Elternzimmers teilüberdachte Terrasse bietet mit stattlichen 34 m² Ihren Gartenmöbeln üppig Platz. Zusätzlich gibt es für Sonnenanbeter noch einen holzbeplankten Freisitz.

Jeweils rechts und links am Haus angebaut gibt es Abstellräume; auf der rechten Seite zusätzlich mit einem Durchgang in die davor gelegene Garage.

Zurück ins Haus:

Die mit 16 ½ m² stattlich bemessene Wohnküche zeigt einen nahezu quadratischen Zuschnitt. Für eine Frühstücksecke bleibt viel Platz.

Das Erdgeschoss beherbergt auch noch ein Büro/Arbeitszimmer. Hier, aber auch sonst überall im Haus, gibt es Kabelanschluss für schnelles Internet (z.Zt. 120 Mbit/s). Außerdem haben das Büro und sämtliche anderen Räume im Haus (!) jeweils TV-, Telefon- und Internetanschluss. Der TV-Empfang erfolgt über 2 Satellitenschüsseln à 90 cm und 120 cm Durchmesser - Programmviefalt ist sichergestellt!

Bereits im Entrée und beim Eintritt in die einzelnen Zimmer fällt ein weiteres feines Detail ins Auge:

Sämtliche Türen in Erd- und Obergeschoss sind mit 2,11 Metern überhoch; die schlanke Form und das edle Design der Innentüren (Fa. Jeld Wen) wird durch zwei vertikale Lisenen noch betont.

Schließlich vervollständigt ein tagesbelichtetes Gäste-WC das Raumangebot im Erdgeschoss.

Eine mit Rosso-Granit belegte Massivtreppe führt ins OG. Zusammen mit dem matten Edelstahlgeländer /-Handlauf ergibt sich ein geschmackvolles Gesamtbild.

OG und DG beherbergen die beiden Schlafebenen. Ihnen ist gemeinsam, dass die Erbauer Wert legen auf großzügige und lichte Räume:

Alle drei Schlafzimmer im OG sind 16 m² und größer! Dank der zweigeschossigen Bauweise gibt es auf dieser Etage auch keine Schrägen.

An das große Elternzimmer schließt sich die begehbare Ankleide an. Vom gefliesten Balkon mit umlaufendem Edelstahlgeländer genießen Sie einen wunderbaren Blick in Ihren Garten.

Alle Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sind durchgängig mit tadellosem hochwertigem Parkett (Eiche natur, geölt) ausgelegt.

In beiden Bädern und den gemeinsamen Dielen setzt sich der Rosso-Granit fort.

Das toppmoderne Bad bietet eine abgerundete Eckwanne, eine Walk-in-Glas-Duschkabine, Waschtisch und wandhängendes WC. Die formschönen weißen Sanitärobjekte von Villeroy & Boch nebst dezenten Grohe-Armaturen ergeben zusammen mit den schlichten querformatigen Wandfliesen und dem Kontrast des Granitbodens ein gelungenes Gesamtbild.

Die bereits beschriebene Granittrappe setzt sich fort ins ausgebaute DG. Breite verschieftere Gaubenlösungen mit großflächigen Fenstern sorgen für ein sonnendurchflutetes, einladendes Ambiente.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass in einem der Studioräume Wasseranschlüsse für eine Küchenzeile vorgerüstet sind. Wenn z.B. ein weitgehend eigenständiges Jugend- oder Gästedomizil entstehen soll, ist dies ohne großen Aufwand möglich.

Neben den beiden großen, mit Eichparkett ausgelegten Studioräumen gibt es ein zweites Bad. Es präsentiert sich ganz in Weiß gehalten und ausgestattet mit Wanne, Waschtisch und wandhängendem WC. Auch eine Waschmaschine findet gut Platz. Ein Fenster sorgt auch hier für gute Belichtung und Belüftung.

Weitere sichtbare und verborgene Extras tragen zusätzlich zum hohen Wohnkomfort dieser Immobilie bei:

Alle Fenster sind 3-fach verglast und haben elektrisch gesteuerte Rollläden (außer Treppenhausfenster und Fenster im frontseitigen Dachstudio).

Alle Fenster-/Türen sind zweifarbig ausgeführt: edles Anthrazit von außen, abgestimmt auf Dach und Fassade, freundlich-helles Weiß von innen.

Das Garagen-Sektionaltor bietet ebenfalls komfortablen elektrischen Torantrieb mit Fernbedienung.

Entdecken Sie weitere filigrane Details bei einer Besichtigung und lassen Sie sich von dieser dezent eleganten, hochklassigen Immobilie begeistern!

FAZIT

Das absolut neuwertige Einfamilienhaus richtet sich mit seinem anspruchsvollen Ausstattungsniveau an Erwerber, die Wert legen auf exquisiten Wohnkomfort. Das freistehende Eigenheim überzeugt vor allem durch seine gelungene Raumaufteilung mit großen, sonnenhellen Räumen und einer edlen, zeitlos modernen Innenausstattung. Mit ihrem

stattlichen Platzangebot eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien mit bis zu vier Kindern - und ggfs. einer Nanny - wie auch für Generationsmodelle oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die ruhige Lage in einer reinen Anliegerstraße bei gleichzeitig vollständiger örtlicher Infrastruktur rundet das Angebot gelungen ab.

HEIZUNG

Gasbrennwertheizung mit solar unterstützter Warmwasserversorgung (400 Liter Speicher!), 3 Solarkollektoren auf dem Dach

ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsorientierter Energieausweis; hervorragender Endenergiebedarfswert = 57,6 kWh/m²a; (inkl. Warmwasseraufbereitung)

LAGE

Ruhige reine Anliegerstraße. Widdersdorf zählt zu den begehrtesten und beliebtesten Wohnlagen an der grünen Peripherie Kölns - ein ganzes Stadtviertel ist quasi neu entstanden und wächst immer noch weiter. Kein anderer Stadtteil hat in den letzten Jahren einen vergleichbaren Neubau- und Zuzugsboom erlebt. Das spricht für einen nachhaltig wertstabilen Standort und eine sichere Investition in diese Lage.

Auch die Infrastruktur hat umfassend mit entwickelt: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sport- und Freizeitangebote uvm. - und fast alles ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar! Zu dem rund um Köln verlaufenden Autobahnnetz ist es ebenfalls nur ein Katzensprung.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Sybille Gerth und Ralf Anwander stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung gern zur Verfügung. Rufen Sie an 02235 - 92 92 612 !

Objektbilder



ZEIT & WERT

I m m o b i l i e n
M a k l e r s o c i e t ä t G m b H



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.