

Winkelbungalow



ZEIT & WERT

Immobilien
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	269.000,- €	Miete*	
Baujahr	1975	Nebenkosten	
Wohnfläche	103 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	1106 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Ertstadt ? Friesheim! Freistehender Winkelbungalow! Traumhaft uneinsehbares Sonnenarea! Garage! Ruhiglage!

OBJEKT

Rundum eingefriedet und in einer ruhigen Sackgasse gelegen, steht dieser freistehende Walmdach-Winkelbungalow mit teils wohnlich ausgebautem Vollkeller, Kellerausgangstreppe eingebettet in ein sonniges Gartenarea!

Rund 103 m² erdgeschossige Wohnfläche:

Großzügiges Entrée / Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 2 Schlafräume, Vollbad, Gäste-WC, großzügige, teilüberdachte Sonnenterrasse

+ rund 100 m² Nutzfläche im Souterrain, u.a. mit einem beheizten und wohnlich ausgebauten Freizeit-/Gästezimmer, Dusch-/ Waschraum und den üblichen Nutzräumen (Vorrat, Heizung, Tank)

+ Speicher-/Abstellfläche im Walmdach

Baujahr 1975 - insgesamt gepflegter, weitgehend originaler Zustand

1.106 m² umfriedetes und absolut sichtgeschütztes paradiesisch gestaltetes Sonnengrundstück!

Überlange, separat stehende Garage sowie gepflasterter Stellplatz in der Zufahrt!

BESCHREIBUNG

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1975 als Winkelbungalow mit Walmdach und Vollkeller in solider, konventioneller Massivbauweise errichtet.

Das umgebende Areal ist dank einer immergrünen Hecke rundum uneinsehbar.

Über eine gepflasterte Zuwegung gelangen Sie zum Hauseingang. Die geräumige Eingangsdiele bietet viel Platz für eine Garderobe und/oder einen wohnlichen Dielen-/Essbereich.

Der Wohnbereich wird von zwei Seiten üppig belichtet.

Über die Terrassentür gelangen Sie auf die teilüberdachte, geschützt im Winkel des Hauses gelegene Sonnenterrasse. Drei Stufen führen hinunter zum großzügigen Freisitz. Nehmen Sie Platz und genießen den Blick über die liebevoll gestaltete Teichanlage. Umsäumt von Schilf, besetzt mit Seerosen bildet er einen beeindruckenden Blickfang und lädt zum Verweilen ein.

Alter Baumbestand, Büsche und Sträucher säumen den tadellos gepflegten, weitläufigen Rasen.

Die überlange Garage hat einen rückseitigen Zugang zum Garten.

Ein kleiner Nutzgarten vervollständigt das stattliche Areal ? hier können Sie z.B. Kräuter oder Salat feldfrisch ernten!

Zurück ins Haus:

Das Esszimmer ist ein eigenständiger Raum, der direkt an den Wohnbereich angrenzt.

Die Küche zeigt einen praktischen Zuschnitt und wird von einem breiten Fenster gut mit Tageslicht versorgt.

Die Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben.

Der Schlaftrakt besteht aus zwei Zimmern. Das Elternzimmer zeichnet sich aus durch seinen ebenmäßigen Zuschnitt, der eine flexible Einrichtung erlaubt. Das Kinderzimmer wird durch zwei Fenster ebenfalls üppig mit Licht und Sonne versorgt.

Das tagesbelichtete Badezimmer verfügt über Badewanne, WC, und Waschbecken. Fliesen und Sanitär entsprechen in Ausführung und Farbstellung nur noch eingeschränkt dem Zeitgeist, sind aber gleichwohl gepflegt und voll funktionsfähig. Gleiches gilt für das tagesbelichtete Gäste-WC.

Eine helle Travertin-Treppe führt ins Souterrain. Es beherbergt zunächst einen großen, wohnlich gestalteten und beheizten Freizeit-/Mehrzweckraum (knapp 30 m² groß). Er wird von zwei Fenstern mit Tageslicht versorgt und lässt sich vielseitig nutzen z.B. als Büro, Gäste- oder Spielzimmer.

Ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss sowie die üblichen Nutz- und Funktionsräume wie Vorrat und Heizung vervollständigen diese Ebene. Eine Kellerausgangstreppe führt in den Garten.

Das Walmdach bietet zusätzlich reichlich Staufläche.

Die überlange Garage steht separat an der Grundstücksgrenze. In der gepflasterten Zufahrt findet ein weiteres Auto seinen Stellplatz.

ENERGIEAUSWEIS

Dieser liegt in verbrauchsorientierter Form vor und weist einen Endenergieverbrauch von 129,90 kWh/(m²a) aus, womit er in Klasse ?D? fällt.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Nadine Köllejan steht Ihnen für weitere eine Besichtigung gern zur Verfügung. Telefon 02235 - 92 92 60. Rufen Sie an!

FAZIT

Zusammenfassend richtet sich dieser freistehende Winkelbungalow mit den typischen Ausstattungsmerkmalen der

70er-/ 80er-Jahre an Paare oder kleine Familien mit dem Wunsch nach Wohnen auf einer Ebene inmitten eines herrlich großen Gartens in einer dauerhaft absolut ruhigen, nahezu verkehrsfreien Wohnlage.

FESNTER

Alu-ISO-Fenster mit Rollläden

HEIZUNG

Buderus Ölzentralheizung,

Brennwertkessel aus 2012

zentrale Warmwasserversorgung

Lage Das Einfamilienhaus steht in einer ruhigen und nur von Anliegern befahrenen Straße, die als Sackgasse endet und damit jeden Durchgangsverkehr unterbindet. Die Immobilie liegt im Wendekreis, also am Ende der reinen Wohnstraße.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Allgemeinarzt und Kindergarten (nur ca. 200 Meter entfernt!) befinden sich vorort.

Grund- und weiterführende Schulen stehen im Nachbarort Erp bzw. Lechenich zur Verfügung. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl. Die vielseitige kulturelle wie sportliche Infrastruktur trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Die BAB-Auffahrt (A61) ist etwa 5 Autominuten entfernt. Ein DB-Anschluss mit idealen Abfahrtszeiten für Berufspendler verbindet Erftstadt-Liblar mit Köln-HBF.

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.