

freist. Einfamilienhaus



ZEIT & WERT
I m m o b i l i e n
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	249.000,- €	Miete*	
Baujahr	1960	Nebenkosten	
Wohnfläche	101 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	624 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	3.57 %

Für kleine Familien und Gartenliebhaber! Ertstadt-Gymnich! Freistehendes Eigenheim! Großer Sonnengarten und Garage in ruhiger Lage!

OBJEKT im Überblick

Freistehendes hübsches Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, Vollkeller mit Aussentreppe, Garage und großem Sonnengarten!

ca. 101 m² Wohnfläche

Vier Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC, Terrasse
+ Nutzflächen im Speicher und Vollkeller

Aufteilung:

Erdgeschoss

Windfang / Diele, Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Esszimmer, Küche, Garderobe und Gäste-WC

Dachgeschoss

2 große Zimmer, Bad und Diele

Vollkeller mit Aussentreppe und den üblichen Nutz- und Funktionsräumen

Baujahr 1960 - sorgsam gepflegter, teils modernisierter Unterhaltungszustand

624 m² umfriedetes Sonnengrundstück größtenteils mit Rasen angelegt

Ruhige Wohnlage mit kurzen (Fuß-/ Rad-) Wegen zu Einkauf, Kindergarten, Grund- u. weiterführenden Schulen

Garage und Stellplätze in der gepflasterten Zufahrt

BESCHREIBUNG

Das freistehende kompakte Eigenheim wurde 1960 in klassischer Massivbauweise errichtet. Es ist voll unterkellert und trägt ein ausgebauten Satteldach.

Rechts neben dem Haus steht eine Garage mit direktem Zugang zum Garten. In der gepflasterten Zufahrt finden bis zu zwei weitere Pkws mühelos ihren Stellplatz.

Ein von Rasenflächen umsäumter Weg führt zum giebelseitig angeordneten Hauseingang

Das ebenmäßig geschnittene große Areal liegt in gewachsener ruhiger Wohnlage ohne Durchgangsverkehr!

Im Haus gibt die sonnenhelle Diele mit einer halbrunden großen Treppe eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Linkerhand befindet sich die Küche mit anschließendem kleinem Esszimmer. Zwei große Fenster geben den Blick frei in den Garten.

Sowohl vom Esszimmer als auch von der Diele aus geht es ins Wohnzimmer.

Auch hier lassen Fenster zu beiden Seiten und die Terrassentüre üppig Licht einfallen und unterstreichen den schönen, mit Mosaikparkett ausgelegten Boden. (Das Parkett wurde noch nie abgeschliffen.)

Die gepflasterte Terrasse schmiegt sich sichtigeschützt zwischen Haus und grüne Hecke.

Sie führt nahtlos über in den großen, rundum eingefriedeten Garten. Die angrenzenden Häuser rücken dank ihrer ebenfalls großen Gärten weit weg - das schafft Privatsphäre!

Die rechts vom Hauseingang platzierte Garderobe und das schick modernisierte Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Letztgenanntes wird durch ein Fenster optimal belichtet und belüftet.

Die halbrund

geschwungene Steintreppe führt von der sonnenhellen Diele in die obere Etage.

Es beherbergt zwei ebenmäßig geschnittene Räume und das teilmodernisierte Vollbad.

Es ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC.

Ein Fenster sorgt für gute Belichtung und Belüftung.

Die beiden Schlafzimmer sind mit Echtholz-Mosaik-parkett ausgelegt und weisen stattliche Raumgrößen von jeweils ca. 20 m² auf.

Sie bieten ausreichend Schrank- und Bett Stellfläche. Leichte Schrägen schaffen angenehme Gemütlichkeit.

Alle Schlafräume werden von Fenstern einladend hell und freundlich ins rechte Licht gesetzt.

Das freistehende Einfamilienhaus ist voll unterkellert mit Kellerausgangstreppe in den Garten.

Im Untergeschoss gibt es die üblichen Nutz- und Funktionsräume wie Vorrat, Waschküche und Heizung / Tankraum.

FAZIT

Zusammenfassend überzeugt das freistehende kompakte Einfamilienhaus durch seine traumhaft ruhige und sehr begehrte Lage, den hübschen Sonnengarten und ein gut geschnittenes Raum- und Platzangebot für Singles, Paare und kleine Familien.

Dank fortlaufender Pflege und Unterhaltung sowie einer grundsoliden Bausubstanz halten sich die altersüblich erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen / Renovierungen in überschaubarem Rahmen.

FLÄCHENMAßE

Erdgeschoss

Wohnen 20,92 m²

Esszimmer 8,94 m²

Garderobe 1,28 m²

Küche 7,24 m²

Gäste-WC 1,46 m²

Diele 12,80 m²

Windfang 1,36 m²

Terrasse (ca. 8m² zu ¼) 2,00 m²

EG gesamt ca. 56,00 m²

Dachgeschoss

Kind 17,53 m²

Bad 5,77 m²

Diele 4,69 m²

Eltern 17,71 m²

DG gesamt ca. 45,70 m²

Wohnfläche gesamt 101,70 m²

Nutzflächen im Vollkeller und Spitzboden ca. 65,00 m²

Gesamte Wohn-/Nutzfläche 166,70 m²

HEIZUNG

2013 komplett neue Viessmann-Ölheizung; dezentrale Warmwasserversorgung

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweistyp: Bedarfsausweis vom 12.12.2017

Energiebedarfskennwert: 322,2 kWh/(m²*a)

wesentlicher Energieträger: Heizöl

FENSTER/HAUSTÜRE

Kunststoff-ISO-Fenster

IHR ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier - Tel. 02235 - 92 92 60 - steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

LAGE

Gymnich bietet weitreichende Einkaufsmöglichkeiten. Kindergarten und Grundschule befinden sich ebenfalls am Ort. Weiterführende Schulen sowie ein umfassendes Shoppingangebot stehen wahlweise in den umliegenden Orten Lechenich, Liblar oder Kerpen zur Verfügung. Liblar bietet außerdem auch eine Waldorfschule. Die vielseitige kulturelle wie sportliche Infrastruktur trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei.

Nach Köln oder Bonn fährt man mit dem Auto ca. 20 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt (A61) ist ca. 3 km entfernt. Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet Kottenforst Ville mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

Objektbilder



ZEIT & WERT
I m m o b i l i e n
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.