



**Luxuriöses Anwesen in
unverbaubarer Feldrandlage!
Baujahr 2016!**
Erftstadt, Einfamilienhaus



Wohnfläche

205 m²



Zimmer

7



Grundstücksfläche

1.752 m²



Kaufpreis

819.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 819.000 €

Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Elektro

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Flächen

Wohnfläche 205 m²

Grundstücksfläche 1.752 m²

Anzahl Zimmer	7.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	-

Sonstiges

Objektnummer	133449NW
Objekt-ID	FIO-10517253050
Anbieter-ID	152300

Objektbeschreibung

Das moderne Einfamilienhaus wurde ca. 2016 in Holzständerbauweise auf einem ca. 1752 m² großen Grundstück in attraktiver Wohnlage von Ertftstadt-Frauenthal errichtet.

Während sich die Innenaustattung durchweg hochwertig präsentiert und optisch stilsicher aktuellen Wohntrends folgt, ermöglicht die durchdachte energetische Konzeption des Gebäudes das Erreichen der Energieeffizienzklasse A+.

Bei gelungener Raumaufteilung verteilen sich die ca. 205 m² Wohnfläche folgendermaßen über Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

Die einladende Eingangsdiele heißt Sie im Erdgeschoss des Objektes willkommen.

Von hier aus gelangen Sie rechter Hand in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit stilvoller offener Küche und Zugang zur Terrasse.

Linker Hand befindet sich das Gästezimmer, Tageslicht-Duschbad und der Hauswirtschaftsraum.

Viele Sonnenstunden, einen tollen Ausblick ins Grüne und unvergessliche Sommerabende am Lagerfeuer können Sie im weitläufigen Garten Ihres zukünftigen Wohndomizils genießen, der Südausrichtung hat und unverbaubar in direkter Feldrandlage liegt.

Über die Massivholzstufen der eleganten viertelgewendelten Treppe erreichen Sie den Flur des Obergeschosses. Dort erwarten Sie das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, drei (Kinder-)Zimmer und das hochwertige Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das lichtdurchflutete Atelier im Dachgeschoss ist vielseitig nutzbar und verfügt über ein separates (Gäste-)WC.

Beheizt werden die modernen Räumlichkeiten über die Fußbodenheizung, die ihre Wärmeenergie von der erst ca. 2022 modernisierten Luft-Wärmepumpe bezieht.

Zum Abstellen Ihrer PKW stehen Ihnen wahlweise die 50m²- Doppelgarage und vier PKW-Außenstellplätze zur Verfügung.

sonstige Angaben

Alle hier genannten Daten und Fakten beruhen auf Angaben des Eigentümers und dienen einer ersten Information. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Auslassungen, Irrtum und Zwischenverkauf/ Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot ist als vertraulich zu behandeln. Eine Verwertung durch Dritte ist untersagt.

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen?
Möchten Sie eine Immobilie vermieten?
Möchten Sie den Wert einer Immobilie wissen?
Möchten Sie eine Immobilie finanzieren?

Sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne und unverbindlich.

LBS NordWest
Kundencenter Frechen
Herr Konstantin Rohde
Dr.-Tusch-Straße 1-3
50226 Frechen
Tel.: 02234 697060

----- VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Gartenansicht



Frontansicht



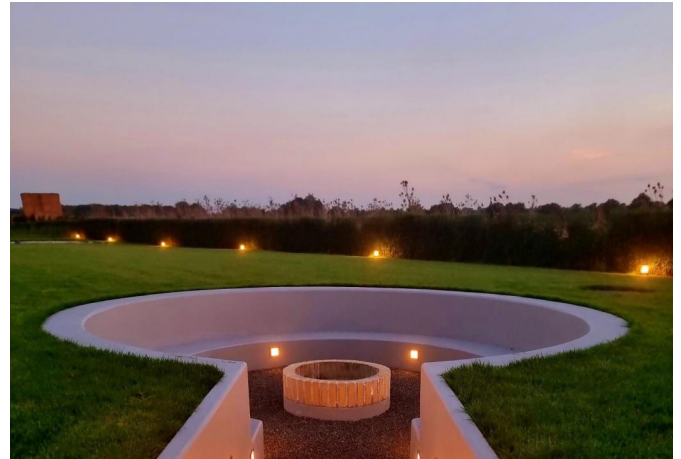
Treppenaugang



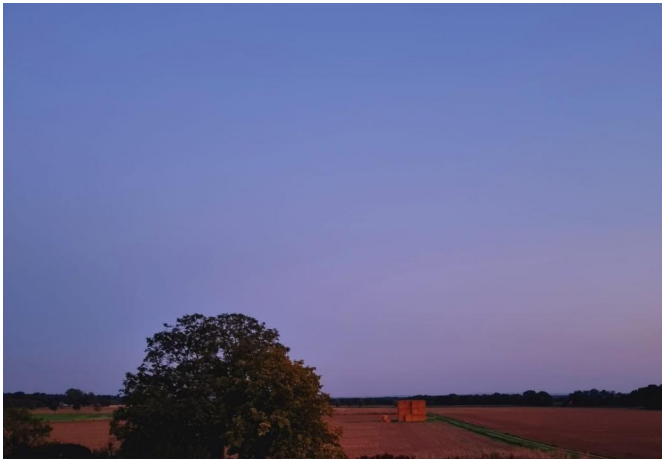
Wohn- Essbereich



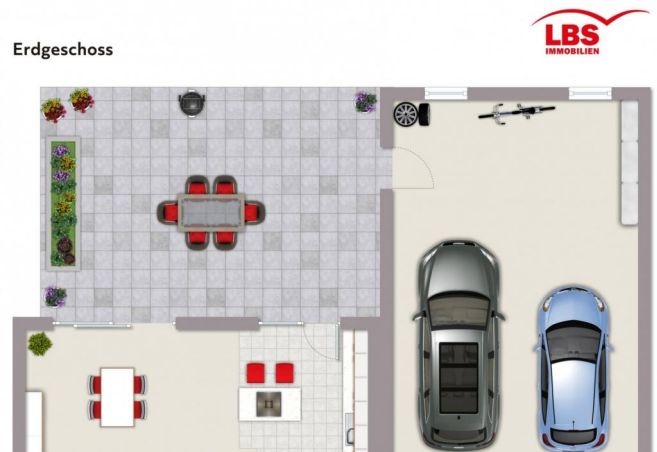
Atelier



Feuerstelle

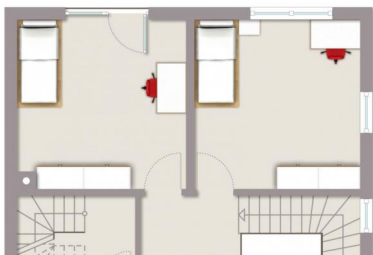


Garten



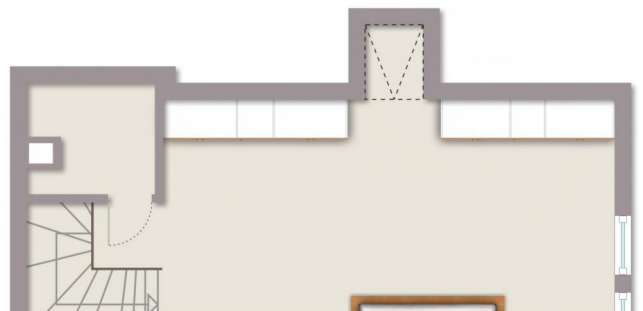
Grundriss Erdgeschoss

Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoss

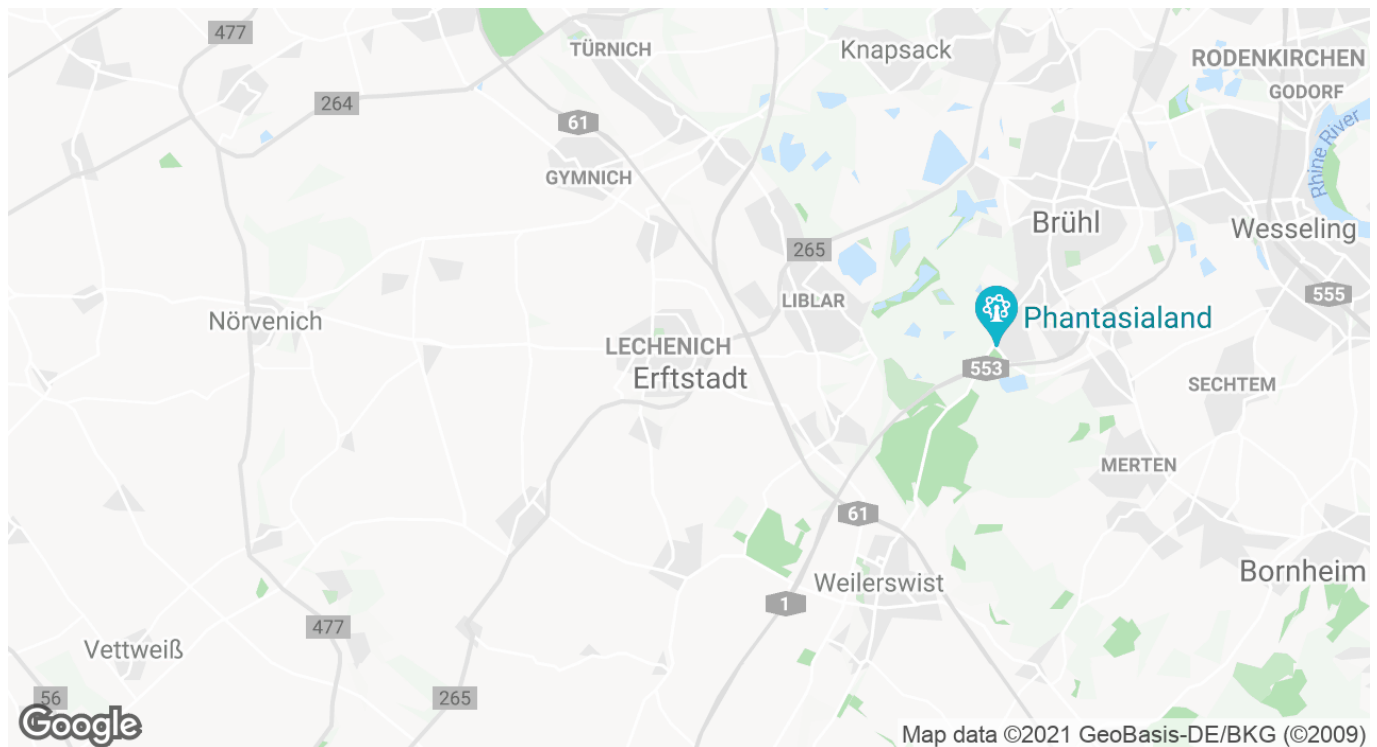


Grundriss DG

Energiepass

Gültig bis	20.03.2032
Primär Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A+
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Erftstadt liegt ca. 20 km südwestlich von Köln und ca. 25 km nordwestlich von Bonn entfernt im Rhein-Erft-Kreis. Aufgeteilt in 14 Stadtteile hat Erftstadt aktuell rund 52.700 Einwohner.

Die Stadt ist verkehrsgünstig unmittelbar an die A1 und A61 angebunden und die durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraße 265 führt direkt nach Köln. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Rheinmetropole schnell erreicht. Innerhalb von ca. 15 Minuten gelangen Sie vom Bahnhof mit Park-and-Ride-Anlage in Erftstadt-Liblar zum Kölner Hauptbahnhof. An das ÖPNV-Netz ist Erftstadt durch mehrere Buslinien und ein Anrufsammeltaxi angebunden.

In Erftstadt finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und einem Krankenhaus. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden wie ein großes Einkaufszentrum oder ein Unverpackt-Laden für nachhaltiges Shoppingvergnügen. Mit zahlreiche Kitas, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen verfügt Erftstadt über ein breit aufgestelltes Bildungs- und Betreuungsangebot.

Die Namensgeberin der Stadt – die Erft – verläuft durch das Stadtgebiet. Auch die Ville-Seen der Region bieten ein beachtliches Erholungs- und Freizeitangebot. Viele Badestrände und Angelplätze sowie ein umfangreiches Sportangebot laden zum Verweilen ein. Entlang ausgedehnter Fuß- und Radwanderwege sowie historischer Stadtzentren befinden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie die Lechenicher Landesburg oder das Schloss Gracht.

Die besondere Lage direkt am Naturpark Rheinland sowie die Nähe zu Köln schafft für Ertstadt einen hohen Wohnwert.

Ihr Ansprechpartner

Konstantin Rohde

Telefon: 02234 697060

E-Mail: frechen@immo.lbs-nw.de

