

FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER
SPARKASSEN-FINANZGRUPPE/LBS

Top 2024 Company

MONEY

M
N

**Traumhaus für junge Familien auf ca.154 m² Wohnfläche in Erftstadt -
beeilen Sie sich!**
Erftstadt, Einfamilienhaus

Wohnfläche **154 m²** Zimmer **6** Grundstücksfläche **370 m²** Kaufpreis **369.180 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	369.180 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Kaufpreis qm	2.321,89

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizung	Gas
Stellplatzart	Garage
DV-Verkabelung	Ja
Gartennutzung	Ja
Bauweise	Massiv

Dachform Satteldach

Flächen

Wohnfläche 154 m²

Nutzfläche 123 m²

Grundstücksfläche 370 m²

Fläche Balkon/Terrasse 10

Anzahl Zimmer 6.0

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 2

Anzahl Schlafzimmer 2

Anzahl Badezimmer 2

Zustand

Baujahr 1950

Zustand -

Sonstiges

Objektnummer 136356NW

Objekt-ID FIO-10517566560

Anbieter-ID 151400

Objektbeschreibung

Das einseitig angebaute 1-2 Familienhaus aus dem Jahr 1950 bietet Ihnen auf drei Ebenen mit ca. 154 qm Wohnfläche ausreichend Platz, um für Ihre Familie den Traum vom Eigenheim in Erftstadt-Dirmerzheim wahr werden zu lassen. Eine Aufstockung des Hauses fand im Jahr 1959 sowie ein Anbau im Jahr 1972 statt. Das Objekt eignet sich auch als Mehrgenerationenhaus.

Die Immobilie ist mit einer Gas-Zentralheizung mit Kraft-Wärme-Kopplung ausgestattet und ist vollunterkellert. Zusätzlich verfügt diese Immobilie in der 1. Etage über eine Fußbodenheizung. Die neuen Fenster im EG bieten eine ansprechende Optik und sind langlebig sowie pflegeleicht. Im EG finden Sie das erste Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Die perfekt in den Raum eingepasste Einbauküche im EG entspricht gängigen Standards und ist im Kaufpreis enthalten. So können Sie kurz nach dem Einzug das Objekt vollumfänglich nutzen. Des Weiteren befindet sich im EG das Esszimmer, Wohnzimmer und ein Gästezimmer.

Das Badezimmer im 1.OG bietet eine Dusche und großen Badewanne, welche zum Entspannen nach stressigen Tagen einlädt. Hier befinden sich zwei Schlafräume, ein begehbare Schrankzimmer und die Wendeltreppe ins DG. Hier finden Sie das Studio oder das Hobbyzimmer. Der zur Immobilie dazugehörige Garten besticht mit grüner Idylle und genügend Freiraum. Des Weiteren befindet sich auch eine Doppelgarage auf dem ca. 370 qm großen Grundstück.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung 1.OG
- Gas Heizungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Wärme und Stromproduktion kombiniert)
- Alarmanlage von SECONTEC
- Rollläden

- Glasfaseranschluss

Bad im EG mit bodengleicher Dusche aus dem Jahr 2019
Bad im OG mit Wanne und bodengleicher Dusche aus dem Jahr 2019
Fußbodenheizung im 1.OG aus dem Jahr 2005
Gasheizung mit Kraft-Wärme-Kopplung (Produziert Wärme und Strom) aus dem Jahr 2019
Entkalkungsanlage für Wasser aus dem Jahr 2019
Alarmanlage und Kameras mit drei Türschließern von der Firma SECONTEC aus dem Jahr 2019
Glasfaseranschluss ist vorhanden
Vollkeller mit Zugang über Außentreppe
Doppelgarage aus dem Jahr 1972
Wendeltreppe zum ausgebauten Dachstudio aus dem Jahr 2010

Wir empfehlen für die Zukunft :

Sanierung des Daches mit neuer Dacheindeckung sowie Dämmung
Austausch der Fenster im OG und DG. Ein Angebot über ca. 9.000€ liegt bereits vor.
Sanierung und entfeuchten des Kellers

sonstige Angaben

Der Energieausweis für das Objekt wird aktuell erstellt und wird Interessenten bei Besichtigungsterminen zur Einsicht vorgelegt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Eigentümer übermittelt wurden. Das Exposé dient als Vorinformation und die Prüfung der Angaben/Objektunterlagen obliegt dem Kaufinteressenten. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Provision in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an LBS Immobilien zu zahlen. Wir haben einen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Immobilien - Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Zusendung eines Exposés ist nur unter Angabe der vollständigen Adresse und Tel.-Nr. möglich.

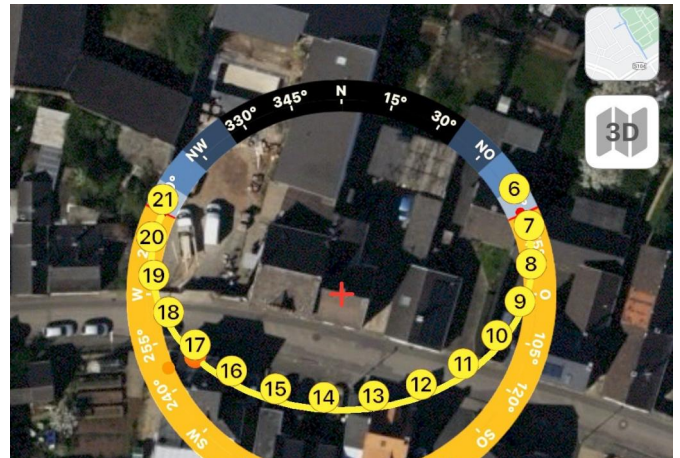
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Eine Finanzierung ist über unser Haus ebenso problemlos möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht! 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, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Immobilie1, Money, Top Company, Makler Nr. 1



Sun Tracker



Vladimir Pokersnik

- Immobilienberater/ Immobilienkaufmann EBZ
- Ihr Ansprechpartner in Bornheim und Umgebung

Herzlichen Dank

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.



Immobilienberater

Energiepass

Gültig bis	21.08.2034
Endenergiebedarf	415,70
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Ausstellungsdatum	22.08.2024
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 Erftstadt einen hohen Wohnwert.

Ihr Ansprechpartner

Vladimir Pokersnik

Telefon: 02226 15970

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

