

Exposé

Einfamilienhaus in Erftstadt

Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus in Waldnähe in Erftstadt-Oberliblar



Objekt-Nr. **OM-303540**

Einfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Armin Frieske
Mobil: 0172 2032984

50374 Erftstadt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	587,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	221,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	332,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 mit großzügiger Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem 587 m² großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet gelegen, bietet das Haus viel Platz und Komfort für Familien oder Paare, die die Nähe zur Natur schätzen.

Hauptmerkmale:

- Wohnfläche: ca. 221 m², bewohnbare Kellerräume: 60 m²
- Etagen: 3 + ausgebauten Kellergeschoss
- Zimmer: 6 Wohn-/Schlafräume, 2 Bäder, 3 Flure, 1 WC im Dachgeschoss
- Keller: großer Vorratsraum, Waschküche mit direktem Gartenzugang, großer Hobbyraum mit Saunabereich und Dusche und weiterer nutzbarer Raum mit jeweils normalen Raumhöhen
- Außenbereich: Terrasse mit direktem Zugang zur Garage, Grill- und Abstellfläche, begrünter Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten, Geräteschuppen
- Parkmöglichkeiten: Garage mit langer Einfahrt und 2 PKW-Stellplätze im Vorgartenbereich

Innenausstattung:

- Erdgeschoss: Offene Küche zum Wohn-Essbereich, direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 1. Obergeschoss: Hochwertiges Schlafzimmer aus Kirschbaumholz
- Keller: Sauna

Dieses Haus bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung und die großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten einen hohen Wohnkomfort. Der grüne Garten, der von der Terrasse aus über eine Treppe erreichbar ist, lädt zum Verweilen und Gärtnern ein.

Erleben Sie das Leben im Grünen und nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses großzügige Einfamilienhaus bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Erfstadt zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erfstadt. Das Schlossstädtchen bietet eine umfassende Infrastruktur und viele Vorzüge. Besonders Oberliblar zeichnet sich durch seine hervorragende Lage aus.

Pendler haben einen kurzen Fußweg (4 Min.) zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung in ca. 20 Minuten zum HBF Köln) und Euskirchen (Direktverbindung in ca. 18 Minuten).

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 2 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus und bringt Sie mit verschiedenen Linien u.a. nach Köln, Brühl und weiteren Ortsteilen in Erfstadt.

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 See ein.

Hinzu kommt ein vielseitiges kulturelles wie auch sportliches Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder).

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur an Kindergärten und weiterführenden Schulen. Der nächste Kindergarten ist nur etwa 200 Meter entfernt, während Grundschulen und weiterführende Schulen innerhalb eines Radius von 1 Kilometer erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur etwa 500 Meter entfernt. Die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, da sich verschiedene Arztpraxen und eine Apotheke in unmittelbarer Nähe befinden. Für medizinische Notfälle steht das nächste Krankenhaus etwa 2 Kilometer entfernt zur Verfügung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	209,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Garten



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer Erdgeschoss

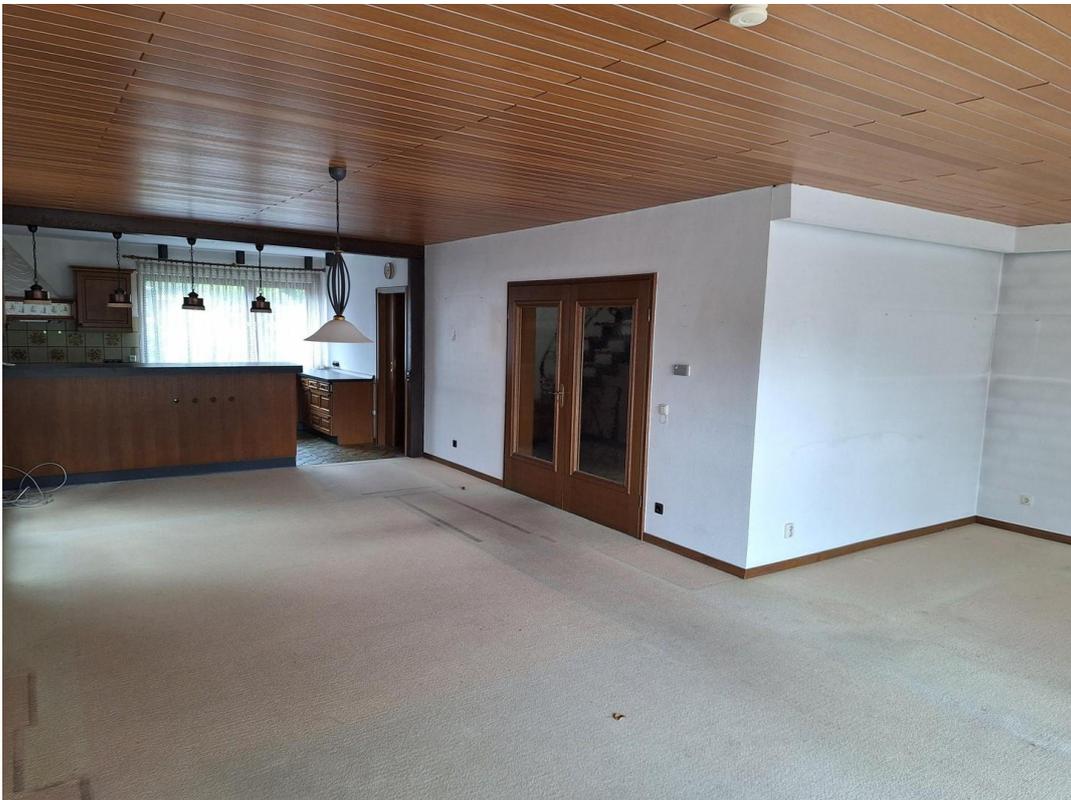


Wohn-Esszimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer Erdgeschoss



Esszimmer - Küche

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Flurbereich Erdgeschoss

Exposé - Galerie

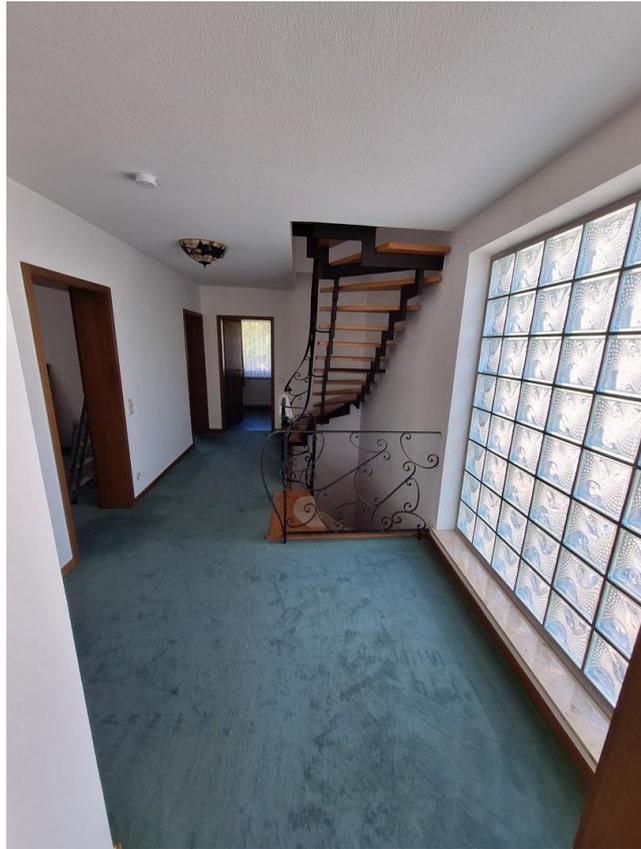


Treppenhaus ins Dachgeschoss



Raum im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Flurbereich 1. Obergeschoss



Bad 1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlaf-/ Wohnraum 1. OG



Flurbereich Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Waschküche Kellergeschoss



Sauna-/ Hobbyraum KG

Exposé - Grundrisse



Rhein-Erft-Kreis
Katasteramt

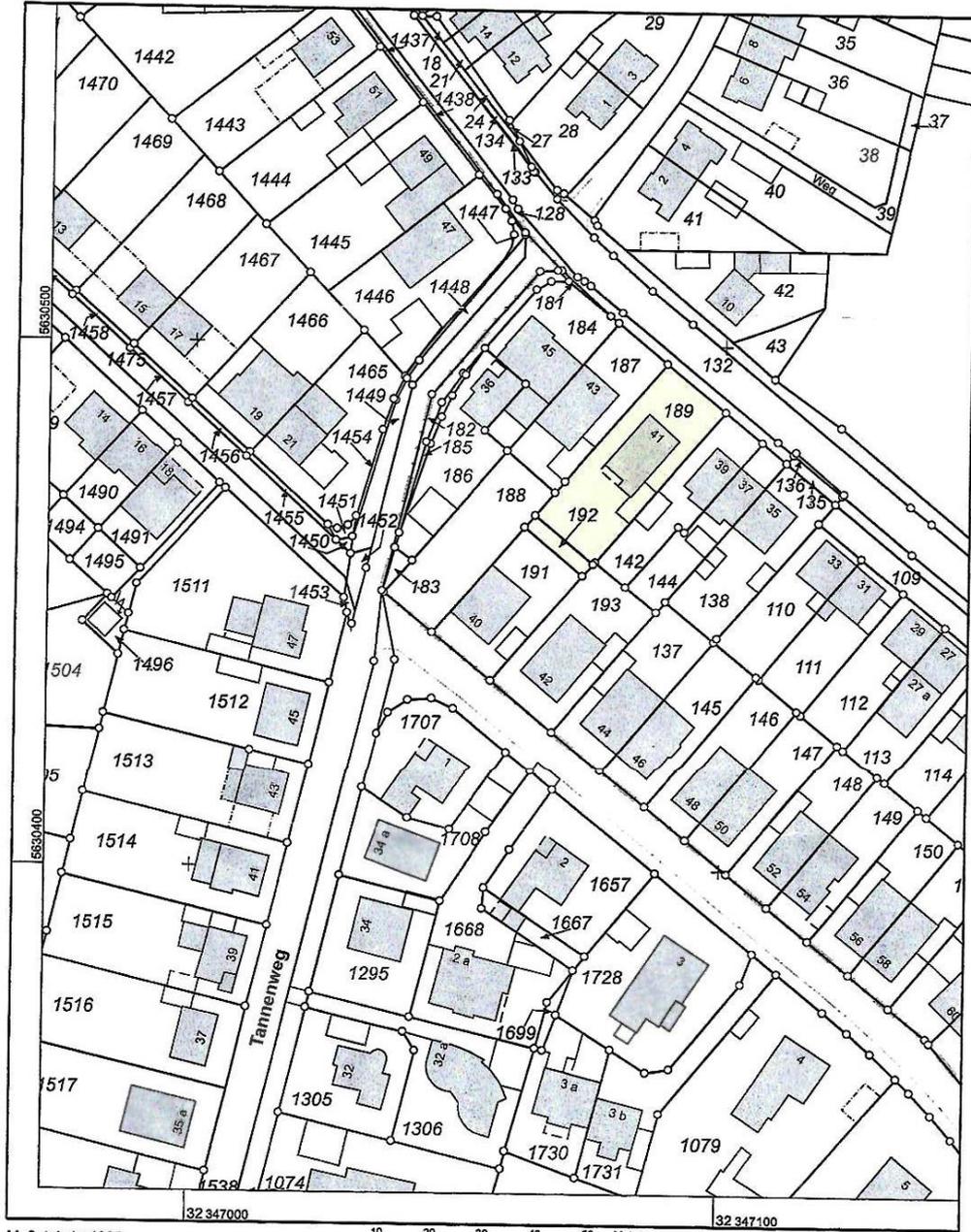
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 191
Flur: 14
Gemarkung: Liblar
Tannenweg 40, Ertstadt

Erstellt: 12.10.2017
Zeichen: 17_UGE_0559



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 60 Meter

© Rhein-Erft-Kreis