



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LyNe-53286

Schönes Reihenendhaus mit Anbau - verwirklichen Sie Ihren Traum!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

349.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	109,4 m²
Grundstücksfläche	323,0 m²
Gesamtfläche	126,8 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Baujahr	1922
Zustand	Teilsaniert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Granit, Laminat, Fliesen
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.07.2028
Energiebedarf	156,9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	15.07.2018
Geltende EnEV	2008
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Erfstadt ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt im Rhein-Erft-Kreis. Sie besteht aus 16

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Stadtteilen und hat rund 51.000 Einwohner.

Erfstadt-Dirmerzheim, ein idyllischer Stadtteil von Erfstadt im Rhein-Erft-Kreis, bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Mit seiner charmanten Dorfatmosphäre und der hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte ist Dirmerzheim ein beliebter Wohnort für Familien und Berufspendler.

Verkehrsanbindung

Dirmerzheim liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnen A1 und A61, die eine schnelle Anbindung an Köln, Bonn und Aachen ermöglichen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Dirmerzheim mit den umliegenden Stadtteilen und der Erfstadt-Zentrale. Der Bahnhof in Erfstadt-Liblar bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln und in die Eifel.

Infrastruktur

Der Stadtteil Lechenich (2,5 km entfernt) verfügt über eine solide Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und eine Postfiliale. Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Bildungsversorgung für Familien mit Kindern. Für die medizinische Versorgung stehen Hausärzte und Fachärzte zur Verfügung, größere Kliniken befinden sich in den benachbarten Städten.

Freizeit und Erholung

Dirmerzheim besticht durch seine grüne Umgebung und die Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu ausgedehnten Touren ein. Der nahegelegene Naturpark Kottenforst-Ville bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Reiten. Sportbegeisterte finden in Dirmerzheim und den angrenzenden Stadtteilen diverse Sportvereine und -einrichtungen, darunter Fußballplätze, Tennisanlagen und Reitställe.

Kultur und Gemeinschaft

Das gesellschaftliche Leben in Dirmerzheim und den angrenzenden Stadtteilen ist geprägt von einem aktiven Vereinswesen und regelmäßigen Veranstaltungen. Traditionelle Feste und Märkte bieten Gelegenheiten zum geselligen Beisammensein und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Kulturelle Angebote wie Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen runden das Freizeitangebot ab und sorgen für abwechslungsreiche Unterhaltung.

Wohnqualität

Dirmerzheim bietet eine hohe Lebensqualität in einer naturverbundenen und familienfreundlichen Umgebung. Die Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Neubauten verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charme. Die Nähe zu Natur und Stadt sorgt dafür, dass sowohl

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Erholungssuchende als auch Pendler hier ein ideales Zuhause finden.

Erftstadt-Dirmerzheim ist somit eine attraktive Wahl für alle, die eine dörfliche Umgebung und gut angebundene Wohnlage suchen. Hier verbinden sich ländliche Idylle und urbaner Komfort zu einer harmonischen Wohnumgebung.

Die Lage in Dirmerzheim besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Nur wenige Meter vom Haus entfernt befindet sich die Bushaltestelle, welche eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Reiheneckhaus in Erftstadt, das sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend befindet. Diese Immobilie bietet sowohl Familien als auch Paaren ein ideales Zuhause mit ausreichend Platz und einer attraktiven Ausstattung.

Das Reiheneckhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von 109,42 m² und eine Gesamtfläche von 126,79 m² auf einem Grundstück von 323 m². Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer, davon kann das Badezimmer im 1. OG nach den eigenen Vorstellungen ausgestattet werden.

Das Haus verfügt über vier Außenstellplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Der Anbau hinter dem Haus wird derzeit als Büro genutzt, was zusätzlichen Raum und Flexibilität für Ihre Bedürfnisse bietet.

Allgemein:

Baujahr: 1922, Sanierung 1998

Bauweise: Massivbauweise mit Vollklinker, voll unterkellert

Energieausweis: 156,9 kWh/(m²-a)

Energieträger: Gas

Warmwasserversorgung über Heizanlage

Holzfenster mit Doppelverglasung

Außenbereich

Der Garten lädt zum Entspannen und Genießen der Freizeit ein. Hier können Sie Gartenpartys veranstalten, spielen oder einfach nur die Freizeit genießen.

Heizung und Energie

Das Haus wird mit einer effizienten Gas-Heizung beheizt, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Verfügbarkeit und weitere Informationen

Die Eigentümer bewohnen derzeit noch das Haus. Die Verfügbarkeit der Immobilie wird nach Absprache getroffen, frühestens ab Sommer 2025. Bis dahin möchten die jetzigen Eigentümer gegen Zahlung einer Miete im Haus wohnen bleiben.

Preis und Kaufoptionen

Der Preis für die Einbauküche beträgt 6.000,00 €.

Das Haus zeichnet sich durch seine großzügige Wohnfläche aus, die ausreichend Platz für

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Architektur vereint klassische Eleganz mit modernen Elementen, was dem Objekt einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Eine sorgfältige Planung und hochqualitative Materialien gewährleisten dabei ein behagliches Wohnambiente.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Reiheneckhaus persönlich vorstellen zu dürfen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Wohnzimmer

Helles und geräumiges Wohnzimmer mit hochwertigen Böden aus Granit.

Schlafzimmer

Drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder als Arbeits-/Gästezimmer.

Bäder

Ein modernes Badezimmer im Erdgeschoss mit hochwertiger Ausstattung und Feinsteinzeug-Fliesen. Das Badezimmer im 1. OG kann nach eigenen Vorstellungen saniert werden. Die Leitungen für Wasser und Strom sind bereits installiert.

Küche

Die gut ausgestattete Einbauküche kann für einen Aufpreis von 6.000,00 € übernommen werden.

Böden

Granit, Laminat und Feinsteinzeug-Fliesen verleihen dem Haus eine moderne und ansprechende Optik.

Keller

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Außenbereich und Anbau

Es gibt eine Terrasse, Rasenfläche und der Anbau befindet sich direkt hinter dem Haus.

Es wurden folgende Maßnahmen/Erneuerung in den letzten Jahren vorgenommen:

2010 - Gastherme erneuert

2018 - Hauseingangstüre

2021 - Toranlage mit Gegensprechanlage inkl. elektrischer Türöffner

2022 - Außentüre Terrasse

Wasserleitungen: Kellergeschoss bis 1.OG - neu verlegt

Elektroleitungen: Erdgeschoss, 1.OG nur im Bad, DG - neu verlegt

Heizungsleitung: Kellergeschoss bis EG und Anbau - Fußbodenheizung - neu verlegt

Heizungsleitung: 1. OG und DG = Heizkörper - aus Bestand

Im Haus gibt es zwei Kaminschächte. Im 2. Kaminschacht, der bis in die Wand im Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

verläuft, wurde in der rechten Wand ein neuer Hausanschluss gelegt. Dort ist eine Revisionsöffnung mit Klappe - neue Leitung 16 qm mit Schmelzsicherung (2019). Es wurde eine Trockenbauwand verbaut.

Sonstiges

Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, welches mit dem eigenen Business zu vereinbaren ist, ob selbstständig oder Homeoffice. Der Anbau bietet hierzu die Verlängerung vom Kasten bis zur Unterverteilung und zu den Zählern erfolgte durch den Elektriker (2019). Der Elektrokasten ist digital aus 2022.

Das Badezimmer im 1. OG kann nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen saniert und das Erdgeschoss wurde 2019 mit neuem Estrich und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wasser- und Elektroleitungen wurden erneuert. Das Badezimmer wurde komplett saniert.

Die Küche ist ebenfalls aus 2019 und kann zu einem Preis von 6.000,00 € übernommen werden. Die jetzigen Eigentümer würden gerne bis Mitte nächster Jahres 2025 gegen Zahlung einer angemessenen Miete dort wohnen bleiben wollen.

Das Bad im 1. OG wurde 2019 vollständig entkernt. Die Decke und die Elektroleitungen wurden erneuert. Die Wasserleitungen wurden erneuert.

Die Küche kann gegen einen Aufpreis von 8.000,00 € erworben werden. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls 2019 saniert. Die Wände wurden durch einen Trockenbauer instand gesetzt. Elektroleitungen, Fußboden durch Laminat ersetzt und zwei Velux-Fenster ersetzt.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
gültig bis: 14.07.2028

Die Elektroleitungen und der zentrale Netzwerkschrank stammen ebenfalls aus 2019.

Baufahr des Hauses: 1922, im Jahre 1998 saniert

Baujahr der Heizung: 2010
Der Anbau / Büro wurde 2019 mit Estrich und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Hauptenergieträger: Gas

Elektroleitungen und die Außentüre wurden 2022 saniert.

Energieeffizienzklasse: E
Das Dach wurde 1986 erneuert.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

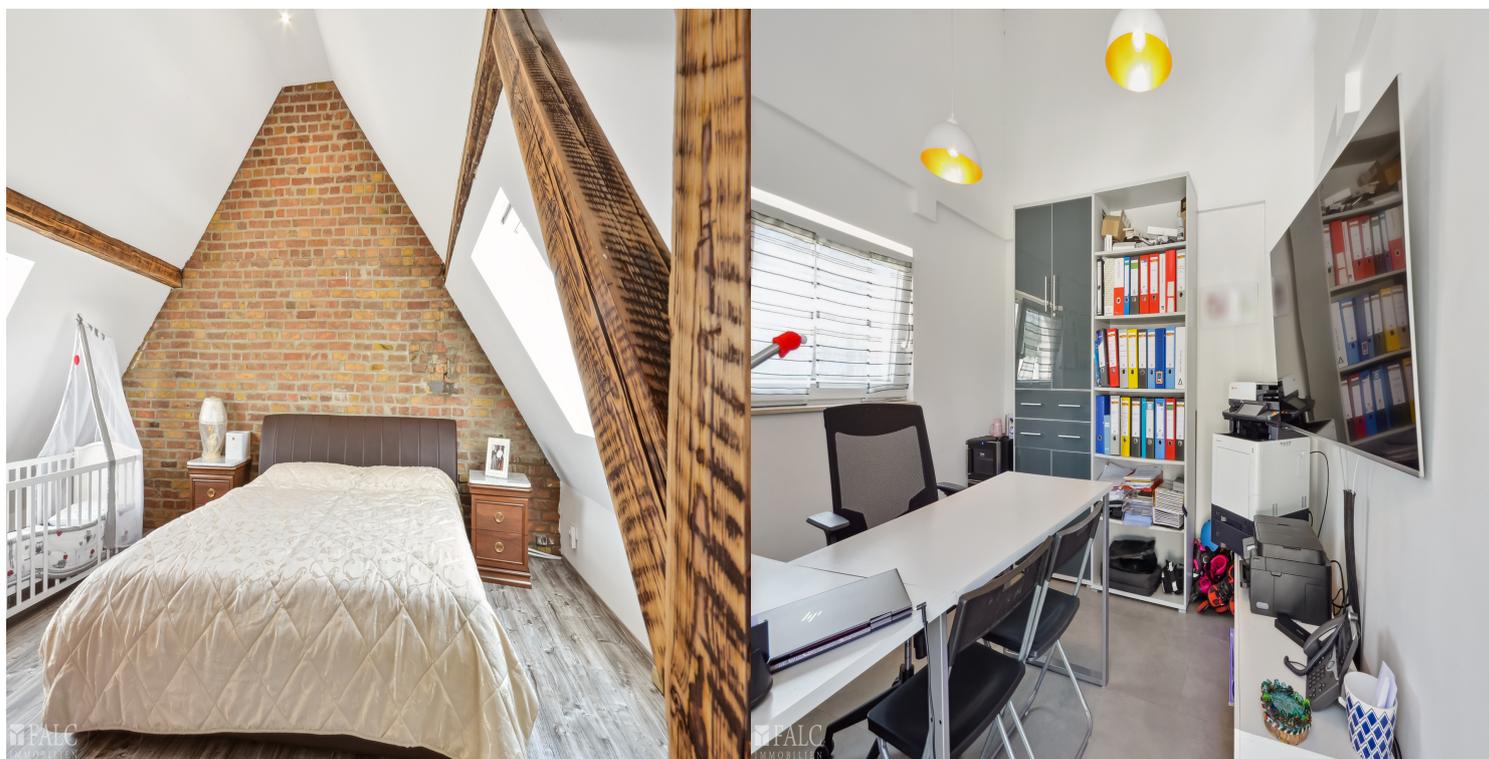
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

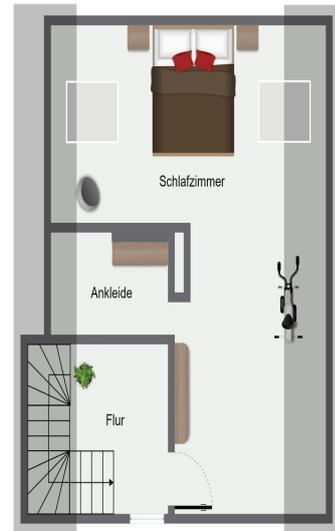
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)