



**Einfamilienhaus in Ertstadt-Gymnich,  
Am Fußfall 15a (Obj. U0917)**

Letzte Aktualisierung: 1.3.2022

## **Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie.**

Gerne überreichen wir Ihnen dieses Exposé mit ersten Informationen.

- Haben Sie Fragen?
- Benötigen Sie weitere Informationen?
- Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

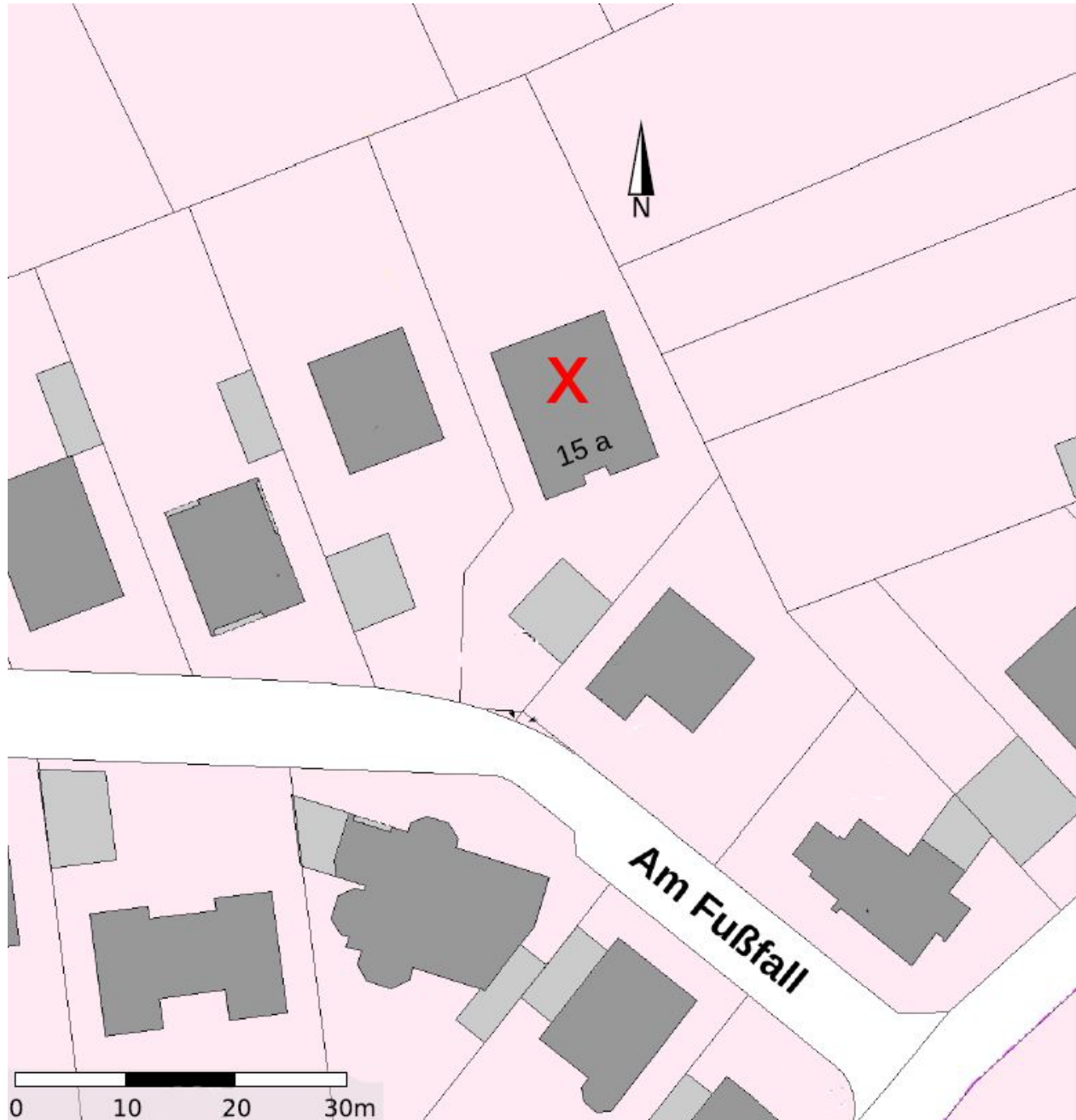
Dann freue ich mich auf Ihre Nachricht.

***Klaus Müller***

***Tel: 0 22 73 / 6 01 60 70***







Dieses charmante, großzügige Einfamilienhaus befindet sich in bester Wohnlage von Erftstadt-Gymnich. In der gepflegten, ruhigen Wohngegend leben Sie unbehelligt von Straßenlärm, sind aber dennoch mit dem Auto schnell auf der A61.

Der uneinsehbare Garten mit der großen Terrasse bietet Ihnen Raum zur Entspannung und Ihren Kindern Platz zum Spielen. Ihre Fahrzeuge finden in der Doppelgarage reichlich Platz.

Der großzügige Grundriss stellt sich wie folgt dar:

**Erdgeschoss:**

Diele, Bad, Gäste-WC, Küche, großes Wohn-Ess-Zimmer mit offenem Kamin, Zugang zur überdachten Terrasse, zwei Schlafzimmer

**Obergeschoss:**

Diele, zwei große Zimmer mit Einbauschränken in den Dachschrägen

**Keller:**

Wohnraumähnlich ausgestattet, 1 Schlafzimmer, große Kellerbar mit angrenzendem Raum für eine Vorbereitungsküche o.ä., Heizungskeller, Hausanschlussraum, Duschbad

Die moderne Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2014. Ansonsten befindet sich das Haus noch im Zustand des Baujahres (1981). Der Zustand ist qualitativ sehr gut, aber der Zeitgeschmack wird vermutlich einige Veränderungen erforderlich machen. Danach werden Sie ein tolles Wohnhaus in allerbesten Wohnlage Ihr Eigen nennen.

- **Wohnfläche:** ca. 200 m<sup>2</sup> (\*)
- **Baujahr:** 1981
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung (Baujahr 2014)
- **Grundstück:** 892 m<sup>2</sup>
  
- **Energieausweis:** in Vorbereitung

(\*) Bislang zählt nur das Erdgeschoss offiziell als Wohnfläche (brutto 128 m<sup>2</sup>, netto 115 m<sup>2</sup>, zzgl. Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup> geschätzt). Der Verkäufer wird den Dachgeschoss-Ausbau nachgenehmigen lassen, so dass das Haus dann offiziell ca. 200 – 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat, vorbehaltlich des Aufmaßes durch den Architekten.

**Lage:**

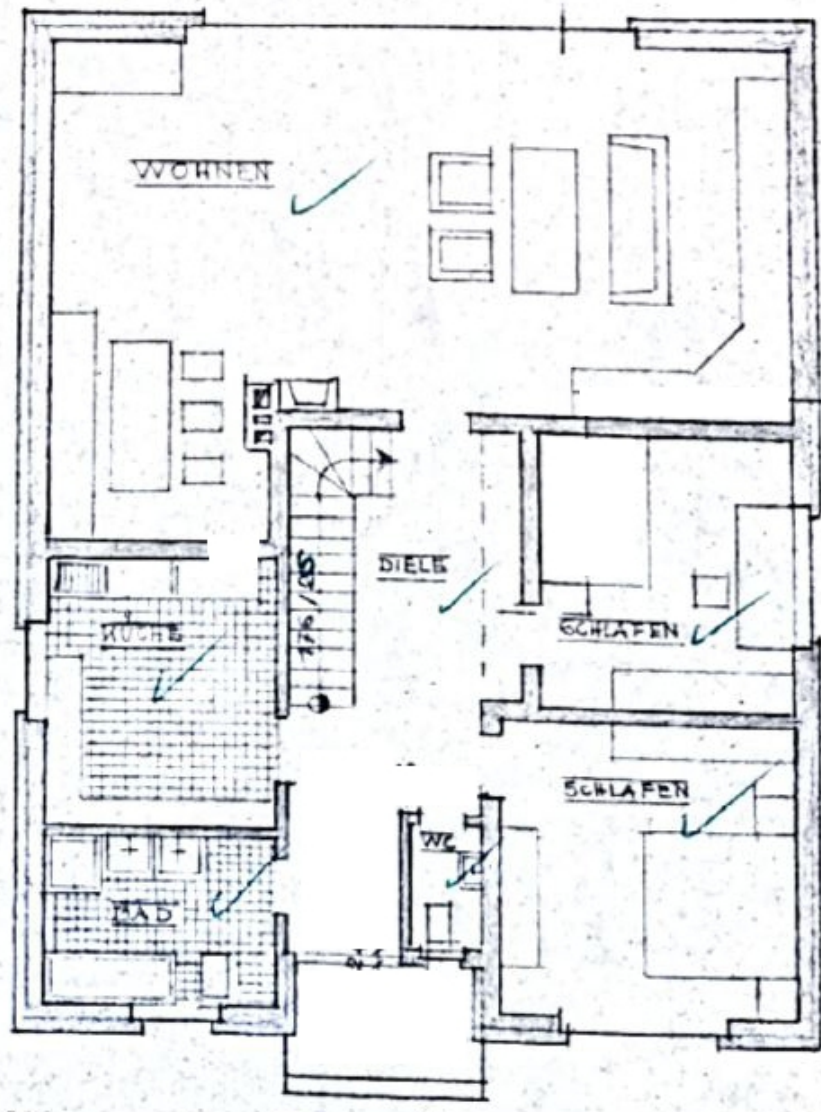
Ruhige Lage in einem reinen Wohngebiet (verkehrsberuhigt) am südwestlichen Ortsrand von Erftstadt-Gymnich  
Gute Verkehrsanbindung über die A 61

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt bzw. den vorgelegten Unterlagen entnommen. Irrtum vorbehalten.

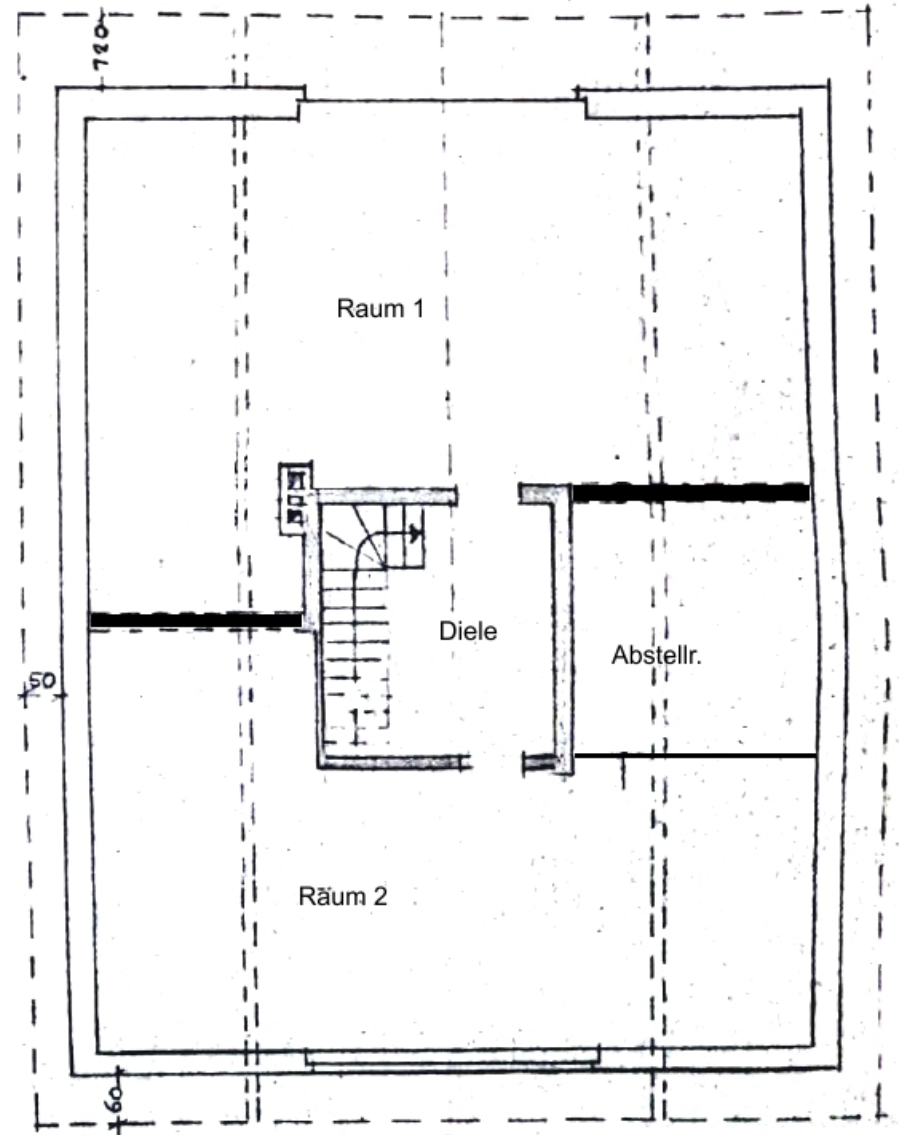
**Anschrift:** 50374 Erftstadt-Gymnich, Am Fußfall 15a

**Kaufpreis: 699.000 €**

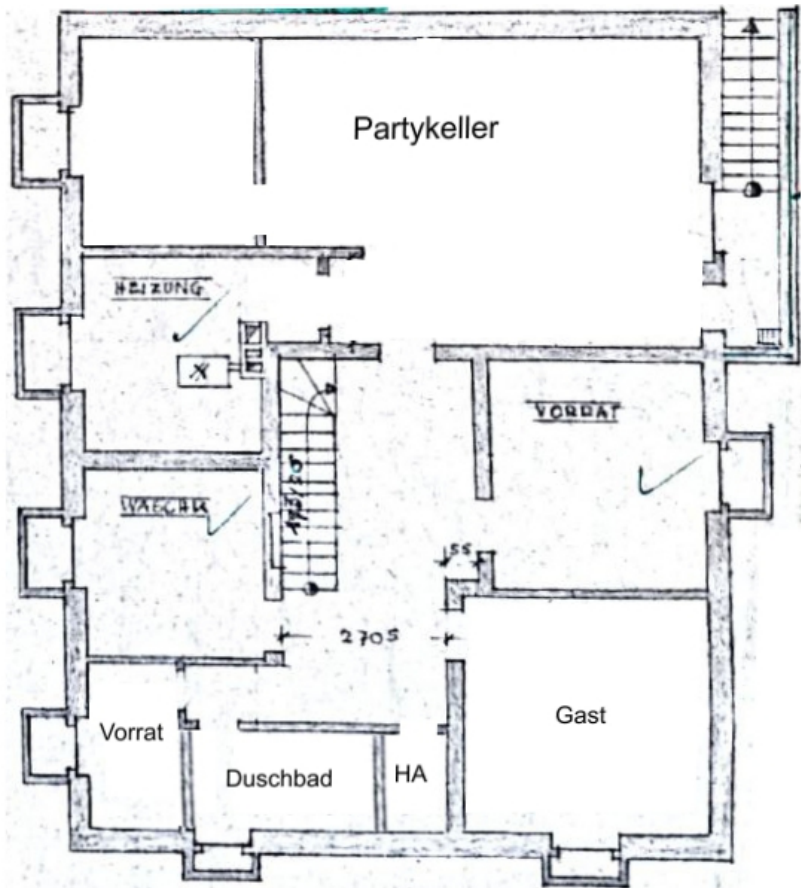
zzgl. 3,57 % Maklerprovision inkl. 19 % MWSt



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Keller





Hausansicht



Garten







Diele



WC



Bad





Küche



Esszimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Erdgeschoss-Schlafzimmer 1



Erdgeschoss-Schlafzimmer 2



Diele Obergeschoss



OG Raum 1



OG Raum 1



Diele OG



OG Raum 2



Raum 2



Heizung



Keller-Diele



KG Schlafzimmer



Waschkeller



Hausanschlussraum



Keller Duschbad



Partykeller



Partykeller



Partykeller / Nebenraum

Für weitere Informationen und für Besichtigungstermine stehen wir gern zur Verfügung!

**Klaus Müller Immobilien GmbH**  
50170 Kerpen-Sindorf, Erftstr. 94

**Telefon: 0 22 73 / 6 01 60 70**

**eMail: [info@klaus-mueller-immobilien.de](mailto:info@klaus-mueller-immobilien.de)**



## **Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Gern unterstützen wir Sie dabei mit unserer gesamten Erfahrung seit 1990.

Kostenlos und unverbindlich führen wir eine Immobilienbewertung für Sie durch und erläutern Ihnen unsere Strategien für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie.

**Klaus Müller Immobilien GmbH – Ihr Hausverkaufs-Spezialist im Rhein-Erft-Kreis**  
**Immobilien-Erfahrung seit 1990**

Gesetzlicher Vertreter: Klaus Müller (Geschäftsführer), Eintragung im Handelsregister: Registergericht Köln, Registernummer: B 40902  
Erlaubnis gem. § 34c GewO erteilt von / Aufsichtsbehörde: Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 50126 Bergheim, Willy-Brandt-Platz 1, Tel. 02271-830