

Erfstadt-Lechenich! Begehrte Ruhigwohnlage! Sonnenhelle 3-Zimmer-Eigentumswohnung! Bezugsfrei! Eigene Garage (gegen Aufpreis)! (SN 4308)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	199.000,- €	Miete*	
Baujahr	1966	Nebenkosten	
Wohnfläche	77 m²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	2.98 %

Erfstadt-Lechenich! Begehrte Ruhigwohnlage! Sonnenhelle 3-Zimmer-Eigentumswohnung! Bezugsfrei! Eigene Garage (gegen Aufpreis)! (SN 4308)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Sonnenhelle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und gelungenem Zuschnitt im 2. Obergeschoss eines freistehenden verklünnerten Mehrfamilienhauses (17 Wohnungen).

Barrierearm dank Lift! - auch für Senioren komfortabel zugänglich.

Baujahr: 1966

ca. 77 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Wohn-/Essbereich, Hauptschlafzimmer, Kinder-/ Gästezimmer, Küche, Diele, Bad, separater Abstellraum + Sonnenloggia!

+ eigener separater Kellerraum

+ Wasch-/Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

+ Einzelgarage direkt im Haus (auf Wunsch gegen Aufpreis)

Begehrte Ruhiglage - fußläufig zum Zentrum von Erfstadt-Lechenich!

BESCHREIBUNG

Die angebotene 3-Zimmer Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 1966 erbauten, verlinkerten Mehrfamilienhauses.

Das freistehende viergeschossige Gebäude ist voll unterkellert und von einem weitläufigen Gartenareal umgeben - Nachbargebäude `rücken` dadurch weit weg. Dies schafft Ruhe und Privatsphäre.

Die freundlich-helle Wohnung überzeugt durch Transparenz und eine gelungene Raumaufteilung.

Üppiger Lichteinfall durch große Fensterflächen schafft eine einladende Atmosphäre.

In ihrer Ausstattung entspricht die Wohnung nur noch eingeschränkt dem heutigen Standard. Es besteht altersüblicher Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf.

Die Wohnungseingangstür öffnet sich zur geräumigen Diele. Eine Garderobe findet hier bequem ihren Platz.

Von der Diele aus besteht Zugang zu allen weiteren Räumen der Wohnung.

Die Oberböden bestehen zum Teil aus hellem Teppichboden, im Übrigen aus PVC/Hartplattenböden sowie Fliesen im Bad.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch einen geräumigen, nahezu quadratischen Zuschnitt, der eine flexible Möblierung erlaubt.

Das mit Teppichboden belegte Kinder-/ Gästezimmer eignet sich auch ideal als Homeoffice.

Ein Fenster sorgt hier für die richtige Belichtung.

Von zwei Seiten durch große und breite Fensterflächen belichtet, präsentiert sich das Wohn-/ Esszimmer einladend hell und freundlich.

Es überzeugt durch eine gelungene offene und optisch geschickte Gliederung mit dem Essplatz neben der angrenzenden Küche.

Der Zugang auf die vorgelagerte, üppige Loggia befindet sich ebenfalls hier.

Auf der Loggia stehen Ihre Balkonmöbel witterungsgeschützt und Sie können dank sonnenoptimaler Westausrichtung einen beschaulichen Blick ins Grüne genießen.

Zurück in der Wohnung ist die Küche durch einen halboffenen Rundbogen mit lichtdurchlässigen Glasbausteinen vom Essbereich separiert.

Eine Einbauküche mit sinnvoller Schrank-/ und Arbeitsfläche findet hier bequem ihren Platz.

Das Bad ist halbhoch mit hellblauen Wandfliesen und einer Weiß-Grau melierten Bodenkeramik versehen.

Waschtisch, WC und Badewanne beschreiben die derzeitige sanitäre Ausstattung.

Sinnvoll abgerundet wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum für Vorräte, Putzutensilien oder Ähnliches.

Ein eigener Kellerraum und eine für alle Hausbewohner nutzbare Waschküche mit Gemeinschaftswaschmaschine vervollständigen das Angebot optimal.

Wichtig zu wissen:

Ergänzend können Sie eine oder mehrere ins Haus integrierte Garagen hinzuerwerben.

Bitte sprechen Sie uns darauf an!

FAZIT

Zusammenfassend bietet diese Eigentumswohnung beste Voraussetzungen für Singles, Paare und kleine Familien, die eine bezahlbare Wohnung im Herzen Lechenichs suchen.

Der faire Einstiegspreis lässt die entsprechende finanzielle 'Luft' für die erforderliche Modernisierung.

Dank des komfortablen Lifts und der in wenigen Gehminuten erreichbaren Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Apotheken und Ärzten spricht die Wohnung auch Senioren an.

Auch für Kapitalanleger ist diese Wohnung auf Grund der optimalen Wohnlage in Ertstadt Lechenich und der erzielbaren Miete durchaus interessant.

LAGE

Ertstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlossstädtchen bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur:

Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich vor Ort. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Ertstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer 'Lido') des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 310 Euro monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Ölzentralheizung

(Baujahr Anlagentechnik: 2004)

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 140,2 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis 22.10.2029

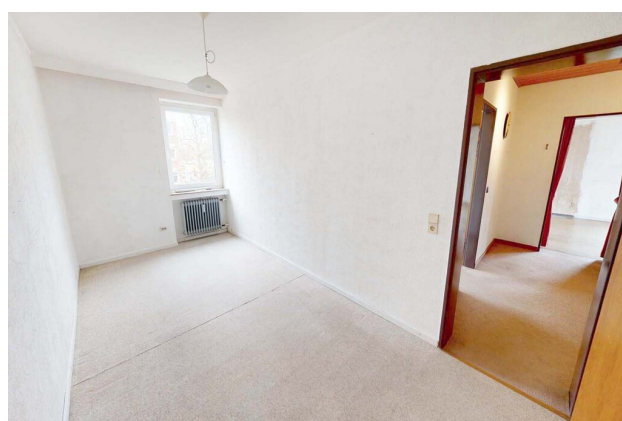
IHRE ANSPRECHPARTNER

Niclas Schütten und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 623

oder senden Sie eine Mail an nsc@zeitundwert.de

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.