

## Charmantes Sta(d)tthaus auf 2 Ebenen!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>	257.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1978	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	100 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Lechenich! Beliebte, zentrumsnahe Ruhiglage! Familienideales, versetzt gebautes Reihenmittelhaus! Stadthauscharakter! Große Südwestterrasse und Garage! (SN/CA 4695)

### IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Kompaktes Reihenmittelhaus im Wohnungseigentum (Hausgeld nur 86,- Euro mtl.) mit familienidealer Raumaufteilung (4 Zimmer), 2 Terrassen, davon eine atriumartige Sonnenterrasse, Balkon, Vollkeller und Garagenstellplatz in zentraler und gleichzeitig ruhiger Wohnlage von Ertstadt-Lechenich!

Baujahr: 1978

Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf:

EG:

Diele, großes Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC und eine Sonnenterrasse

OG:

drei Schlafräume, Bad und Flur

+ ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG:

Vollkeller, u.a. mit Hobbyraum, Waschküche, Vorratsraum, Lager und Heizungs-/Tankraum)

+ 140,433 /1.000 MEA am Gesamtgrundstück von 1153 m<sup>2</sup>

+ eigener Garagenstellplatz

## BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Das familienoptimale Eigenheim befindet sich in einer kleinen Anwohnerstraße. Es wurde 1978 zusammen mit einigen weiteren Häusern in versetzter Bauweise auf einem gemeinsamen Gesamtareal von 1.153 m<sup>2</sup> in massiver Bauweise errichtet.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern an.

Das Haus präsentiert sich mit Flachdach und einer neuen, hell verputzten Fassade sowie bicolor Kunststoff-ISO-Fenstern aus 2013 (innen: weiß; außen: braun in Holzoptik) mit Rollläden.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem, altersgerechtem Zustand. Gleichwohl sind bei Eigennutzung vor Einzug in gewissem Umfang Renovierungen / Modernisierungen erforderlich.

Über eine Außentreppe gelangen Sie zu Ihrem Hauseingang und der ersten, davorliegenden Terrasse.

Das Entrée des Hauses wird durch den Glaseinsatz der Haustür mit viel Licht versorgt und verfügt dank eines L-förmigen Zuschnitts über reichlich Platz für eine Garderobe.

Hinter der Diele öffnet sich ein großzügiger, heller Wohn-/Essbereich, welcher durch eine breite Fensterfront mit einem lichten und freundlichen Ambiente überzeugt. Das Wohn-/Esszimmer ist mit strapazierfähigem, hellem Laminatboden ausgestattet (2021).

Im Wohnbereich befindet sich zudem auch der Zugang auf die große Terrasse, die viel Platz für eine Sitzgruppe bietet. Verweilen Sie hier mit Blick auf die eigene, komplett eingefasste Sonnenterrasse mit geschütztem Innenhofcharakter!

Die Terrasse ist sonnenoptimal nach Südwesten ausgerichtet und lädt somit zum gemütlichen Verweilen in der Sonne in den Mittags- und Abendstunden ein.

Eine Markise spendet bei Bedarf den gewünschten Schatten.

Zurück im Haus, präsentiert sich die ebenmäßig geschnittene Küche mit einem hellen Laminatboden und einem weißen Fliesenspiegel.

Sie verfügt zudem über ein großes Fenster für die richtige Belichtung und Belüftung und liefert reichlich Stau- und Arbeitsfläche.

Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieter und kann inklusive Elektrogeräten auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben.

Abgerundet wird das Erdgeschoss von dem dreiviertelhoch mit weißen, großformatigen Fliesen mit einer kontrastierenden Bordüre versehenen Gäste-WC (neu in 2016). Es ist mit WC und Waschtisch ausgestattet.

Das offen gestaltete Treppenhaus führt über eine gewendelte Treppe, bestehend aus Holzstufen mit einer Stahlunterkonstruktion, in das Obergeschoss.

Das Obergeschoss ist durchgängig mit hellem Teppichboden versehen und besteht aus Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem erneuerten Bad.

Das Elternzimmer überzeugt vor allem durch einen geräumigen Zuschnitt mit viel Schrankstellfläche.

Es präsentiert sich sonnenhell und mit Zugang auf den vorgelagerten Balkon, welcher ideal nach Südwesten ausgerichtet ist.

Die verlegten Holzdielen, und das Balkongeländer wurden im Oktober 2023 erneuert!

Die beiden weiteren, auch ebenmäßig geschnittenen Räume sind in ihrer Funktion individuell nutzbar.

Sie können sowohl als zwei Kinder-/Gästezimmer dienen oder z.B. als Ankleide oder als Homeoffice genutzt werden.

Beide Zimmer werden von großen Fenstern mit viel Licht versorgt.

Abgerundet wird die Schlafebene im Obergeschoss durch ein in 2016 vollständig erneuertes Badezimmer inkl. Stranganierung bis in den Keller.

Nahezu deckenhoch mit zeitlosen, weißen Fliesen und geschmackvoller, grauer Bordüre versehen, präsentiert es sich modern und ansprechend.

Als besonderes Highlight verfügt das Bad über eine schicke, bodengleiche Walk-In-Dusche mit eleganter Glasabtrennung.

Hänge-WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und eine elektrische Entlüftung beschreiben die übrige Ausstattung.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss weiteren praktischen Stauraum.

Dieses besteht aus einem Hobbyraum, Waschküche, Werkraum sowie dem Heizungs- und Tankraum.

Abgerundet wird das Kaufangebot durch einen eigenen Garagenstellplatz.

## MIETEINNAHMEN

Die Immobilie ist seit einigen Jahren an denselben Mieter vermietet, der an einer Fortführung des Mietverhältnisses interessiert ist. Bei Eigenbedarf ist er jedoch auch bereit auszuziehen.

Die monatliche Miete beträgt seit Januar 2024:

1000,- Euro (Kaltmiete) + 65,- Euro (Nebenkosten exkl. Heizung)

## FENSTER

vollständig erneuerte Fenster inkl. Rollläden in 2013

Kunststoff-ISO (bicolor: innen weiß, außen braun mit Holzoptik))

## FAZIT

Dieses kompakte Eigenheim ist ideal geeignet für Einzelpersonen, Paare und Familien mit bis zu zwei Kindern, die ein bezahlbares Einfamilienhaus in infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld suchen.

Da die Immobilie über keinen Garten verfügt, richtet sie sich mit ihren zwei pflegeleichten Terrassen an Interessenten, die ohne viel Arbeitsaufwand die Sonne genießen möchten.

Aufgrund des Baujahres sollten übliche kosmetische und technische Anpassungen erfolgen - dank des gepflegten Unterhaltungszustands auf Basis einer grundsoliden Bausubstanz bleiben diese jedoch in überschaubarem Rahmen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1978

Baujahr Heizung: 2000

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiedarf: 224,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: G

gültig bis: 02.09.2032

## LAGE

Ertstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Das Schlosstädtchen bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur: Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- u. weiterführende Schulen befinden sich vor Ort.

Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

## IHRE ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten und Frau Charlotte van As stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 623 oder senden Sie eine Mail an [nsc@zeitundwert.de](mailto:nsc@zeitundwert.de) oder [cas@zeitundwert.de](mailto:cas@zeitundwert.de)

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

**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](mailto: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.