

**Erfstadt-Lechenich! Einzugsbereite 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Extras und Garage!
(MB 4728)**



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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



Kaufpreis	249.000,- €	Miete*	
Baujahr	1972	Nebenkosten	
Wohnfläche	85 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Attraktiv und saniert! 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit vielen Extras und Garage! (MB 4728)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, eigener Garage und ausgebautem Büro im Untergeschoss in gesuchter Wohnlage von Erfstadt-Lechenich! Kleine Eigentümergemeinschaft und Blick auf den Schlosspark!

Baujahr 1972 - vollständig hochwertig saniert!
Komfortabel und großzügig im 1. Obergeschoss eines Sechsfamilienhauses.

Ca. 85,00 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

- einladende Diele mit Garderobe und kleinem Hauswirtschaftsraum
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkon
- moderne Wohnküche
- zwei Schlafzimmer
- modernes, neues Wannenbad
- ausgebauter Büro-Kellerraum plus Garage (20.000,- Euro) und Gemeinschaftsterrasse

BESCHREIBUNG

Das modernisierte Gebäude wurde ursprünglich 1972 in ansprechender, massiver Bauweise mit Vollkeller und gepflegten Außenflächen in attraktiver Lage von Lechenich errichtet.

Die zweigeschossige Bauweise mit aufgesetztem Satteldach, Balkonen und Großgaube fügt sich harmonisch in das von Einfamilienhäusern geprägte Stadtbild ein.

Dank fortwährender Arbeiten am Gebäude präsentiert es sich heute in sehr gutem Zustand.

Unter anderem sind folgende Arbeiten erfolgt:

- 2023 Fenstertausch (teils dreifach verglast), Heizung, Bäder, Kellerrenovierung
- 2022 Balkonsanierung
- 2021 Hauseingangstüre und Klingelanlage
- 2014 Wasser-/Stromleitungen, Außendämmung, Böden und Decken
- 1997 Dacherneuerung

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss.

Die gesamte Liegenschaft, einschließlich der Außenanlagen, präsentiert sich in sehr gepflegtem Gesamtzustand.

Über die gepflasterte Zuwegung erreichen Sie den Hauseingang.

Die neue Haustüranlage mit integrierter Gegensprechanlage vermittelt einen gelungenen ersten Eindruck. Die jetzt schon vorhandene Überdachung wird mittelfristig durch eine neue ersetzt.

So oder so stehen Sie und Besucher nie im Regen.

Die absolut neuwertige Eigentumswohnung selbst zeichnet sich aus durch einen gelungenen Grundriss, große und helle Räume sowie viele Fenster und einen einzugsbereiten Zustand.

Zunächst betritt der Besucher die mit hellem Boden ausgelegte Eingangsdielen.

Der beschriebene Bodenbelag setzt sich in allen Wohnräumen der Immobilie fort und sorgt so für ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild.

Der üppig große Wohnbereich zeigt sich großzügig belichtet und konkurriert mit der zum Schlosspark gelegenen, modernen Wohnküche um den attraktiven Mittelpunkt dieser wirklich schönen Wohnung. Der vom Wohnbereich aus begehbare Balkon wurde erst kürzlich vollständig saniert und hält ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit bereit. Großformatige Fliesen, eine Insektenschutztür zum Wohnbereich und integrierte Blumentöpfe unterstreichen den schönen Außenbereich.

Erwähnte Küche präsentiert sich im modernen Landhausstil mit dunklen Fliesen und hellen Schränken nebst Arbeitsplatte.

Sie kann auf Wunsch, gegen Aufpreis, mit allen neuwertigen Elektroeinbaugeräten in der Wohnung verbleiben. Zwei große Fenster lassen üppig Licht und Luft hinein. Ggf. störende Essensgerüche sind so im Nu verschwunden.

Das neuwertige Wannenbad begeistert mit Wanne, Hänge-WC und anthrazit/weißer Fliesenarchitektur.

Waschbecken, Spiegel und Ablage entsprechen dem heutigen Zeitgeist im modernen Badbau.

Beide Schlafzimmer zeigen ebenerdige Zuschnitte, welche auch einem großen Bett und Möbeln mühelos Stellfläche bieten.

Auch hier lassen breite Fenster das Sonnenlicht tief in den Raum hinein.

Das Ensemble aus beiden Schlafzimmern und gegenüberliegendem Bad vervollständigt die 3-Zimmer-Eigentumswohnung und trägt zum hohen Wohnkomfort bei.

Erleben Sie die gelungene Komposition im Rahmen einer Besichtigung.

Wir versprechen behagliche Wohlfühlatmosfera.

Das attraktive Sechsparteienhaus bietet durch weitsichtige Planung hinter dem Haus genügend Platz für Garagen und eine überdachte Gemeinschaftsterrasse.

Die mittlere der insgesamt fünf Garagen steht zusammen mit der Wohnung hier zum Kauf.

Sie bietet genügend Platz für einen Pkw und ggf. Fahrräder.

Zur Wohnung gehören außerdem gleich zwei tagesbelichtete, eigene große, abschließbare Kellerräume, welche zum privat genutzten Büro und einer Werkstatt eigentümerseits um- und ausgebaut worden sind.

Zusätzlich gibt es noch Platz für Waschmaschine und Trockner in der gemeinsamen Waschküche mit jeweils eigenen Zählern.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS:

Ölzentralheizung (2023 erneuert) mit dezentraler Warmwasseraufbereitung.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauch von 102,50 kWh/(m²*a).

Energieeffizienzklasse D

Baujahr Heizung: 2023

ONLINE-BESICHTIGUNG: Auf Wunsch bieten wir Ihnen vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Sprechen Sie uns gerne an bzw. schalten Sie sich diesen via Homepage unter www.zeitundwert.de selbst frei.

FENSTER: zwei- bzw. dreifach verglaste Kunststofffenster

HAUSGELD: Das monatliche Hausgeld beträgt 75,- Euro inkl. Rücklagenzuführung.

FAZIT: Wenn Sie eine neuwertige, topgepflegte Wohnung suchen, die sich für Singles, Paare oder sogar für eine kleine Familie eignet, sollten Sie sich dieses Angebot unbedingt anschauen.

Keine Lust auf Renovierung? Dann sind Sie hier richtig:

Renovierungsmaßnahmen beschränken sich nur auf den sprichwörtlichen Eimer Farbe!

LAGE: Die Eigentumswohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Lechenicher Marktplatz.

Erftstadt-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 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 Erftstadts bei.

Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido`) des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

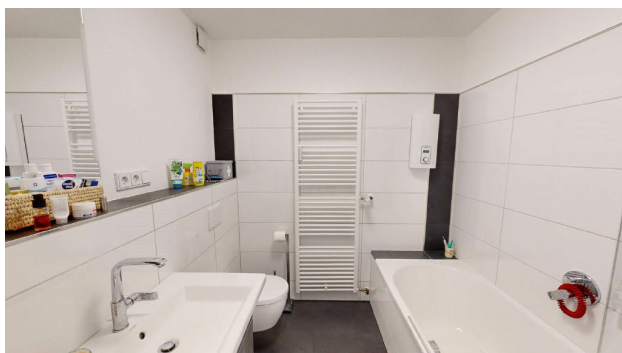
Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

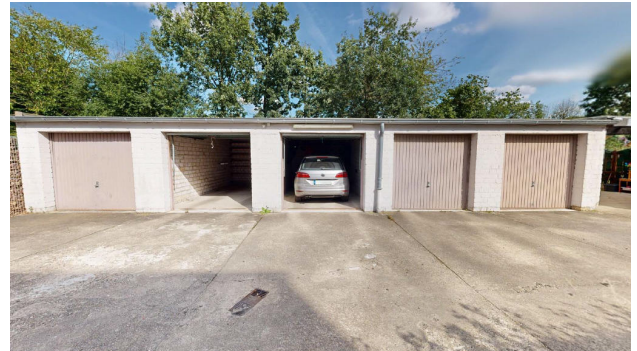
IHR ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620

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.