

**Erfstadt - Lechenich! Vermietete, sonnenhelle 2-Zimmer-ETW mit gelungener Raumkonzeption und Balkon in zentraler Lage! (LK 4753)**



Ihr Ansprechpartner  
**Laura Klüser**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erfstadt



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



<b>Kaufpreis</b>	119.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	48 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Vermietete, sonnenhelle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Balkon in zentraler Lage! (LK 4753)

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Das zentral gelegene Mehrfamilienhaus wurde 1972 erbaut und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die 2-Zimmer-Wohnung eignet sich perfekt für Kapitalanleger sowie auch für Eigennutzer! Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bietet auf rund 48 m² Wohnfläche ein hervorragend geschnittenes und gepflegtes Raumangebot.

Die freundlich-helle Diele gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie ein Schuhregal.

Das mit Laminat ausgelegte Wohn-/Esszimmer erlaubt durch seinen großzügigen Zuschnitt eine ideale Unterteilung von Wohn- und Essbereich.

Ein großes Fenster sowie die bodentiefe Balkontüre (in 2013 erneuert) versorgen den Raum mit viel Tageslicht. Der gepflasterte Balkon erstreckt sich über die gesamte Wohn- und Schlafzimmerbreite und bietet somit ausreichend Platz für jegliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer ist mit Parkettboden ausgelegt und wird von einem Fenster sonnenhell belichtet. Dank ihres idealen Zuschnitts gewährt diese Räumlichkeit jegliche Einrichtungs- und Möblierungswünsche.

Das tagesbelichtete Badezimmer ist nahezu deckenhoch mit zeitlosen, weißen Wand- und Bodenfliesen versehen. Eine Badewanne, ein Waschtisch und ein WC beschreiben die Ausstattung.

Die Küche der Wohnung präsentiert sich quadratisch und praktisch. Mit viel Licht und einem blauen Fliesenboden sowie einem weißen Fliesenspiegel zeigt sie sich einladend freundlich.

Ein eigener, der Wohnung zugeordneter Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum sowie ein

Fahrradkeller befinden sich im Untergeschoss.

## FAZIT

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer ruhigen und freundlichen Hausgemeinschaft.

Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise auch weiterführend als solide Kapitalanlage.

Zurzeit ist die Wohnung vermietet.

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

## RENDITE

350,- Euro mtl. Kaltmiete = 4.200,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Der jetzige Mieter möchte das seit mehreren Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

## HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt aktuell 205,18 Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

## RENOVIERUNGEN

Seit 1972 wurden folgende Renovierungen / Modernisierungen innerhalb der Wohnung vorgenommen:

- neues Badezimmer inkl. neuer Durchlauferhitzer
- neuer Laminatboden
- neue Balkontüre

## LAGE

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- 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.

## VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Heizung: 1992

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 103,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

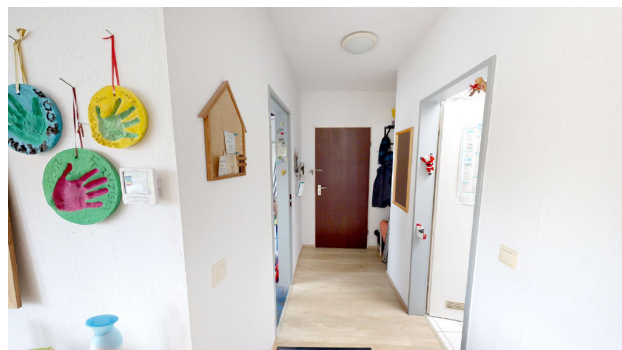
Effizienzklasse: D

Gültig bis: 24.04.2029

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser steht Ihnen gerne für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.  
Schicken Sie uns einfach eine Anfrage oder eine E-Mail an [Lra@zeitundwert.de](mailto:Lra@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](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.