

Erfstadt-Lechenich! Traumschöne 2,5-Zimmer-Maisonette mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage! (LK 4777)



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

Kaufpreis	219.000,- €	Miete*	
Baujahr	1999	Nebenkosten	
Wohnfläche	64 m²	Zimmer	2.5
Nutzfläche	20 m²	Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Traumschöne, sonnenhelle 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit gelungener Raumkonzeption, Balkon und Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage! (LK 4777)

AUFTEILUNG

Die lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten, verklankerten 39 Parteienhauses. Bei Bedarf erreichen Sie diese auch bequem mit dem Aufzug.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 64 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche
- Diele
- tagesbelichtetes Badezimmer
- + Empore/Galerie als zusätzliche Nutzfläche
- + eigener Kellerraum
- + Tiefgaragenstellplatz

BESCHREIBUNG

Das zentral gelegene Mehrfamilienhaus wurde in 1999/2000 erbaut und befindet sich in einem guten und gepflegten Gesamtzustand.

Die 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung ist seit mehreren Jahren solide vermietet und eignet sich somit auch weiterführend als ideale Kapitalanlage. Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bietet auf rund 64 m² Wohnfläche mit teilweise überhohen Decken ein hervorragend geschnittenes und gepflegtes Raumangebot.

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

Mit Ausnahme von Badezimmer, Küche und der Galerie, ist die gesamte Wohnung mit einem hellen, hochwertigen Parkettboden ausgelegt.

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

Eine große Fensterfläche erstreckt sich vom Boden bis zur Decke und schafft eine sonnenhelle Wohlfühlatmosphäre. Gleichzeitig gibt Sie den Weg frei auf den davor gelagerten Balkon (West-Ausrichtung). Dieser ist mit einem Bangkiraboden ausgelegt und lädt mit ausreichend Platz und einer gemütliche Sitzgarnitur zum Verweilen ein.

Das geräumige Schlafzimmer wird ebenfalls von zwei bodentiefen Fensterflächen (inkl. weiterem Ausgang zum Balkon) sowie zwei weiteren Glaseinsätzen zum Wohnzimmer hin sonnenhell belichtet. Dank seines idealen Zuschnitts gewährt diese Räumlichkeit jegliche Einrichtungs- und Möblierungswünsche.

Das tagesbelichtete Badezimmer ist deckenhoch mit zeitlosen, weißen Wandfliesen versehen. Eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC beschreiben die Ausstattung. Weiterführend findet auch eine Waschmaschine oder ein Wäschetrockner hier problemlos seinen Platz.

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

Das Küchenfenster sowie das Fenster im Badezimmer liegen beide zur Hausflurseite und schaffen lediglich eine hell-freundliche Wohnatmosphäre. Die Belüftung erfolgt in beiden Räumlichkeiten über eine separate Entlüftungsanlage. Über eine gewandelte Eisentreppe gelangen Sie auf die Empore/Galerie.

Diese wird zurzeit als Bürofläche genutzt und bietet neben einem praktischen Abstellraum viel Platz für jegliche Einrichtungs-/Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein eigener, der Wohnung zugeordneter Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz befinden sich im Untergeschoss und runden dieses exklusive Angebot gelungen ab.

FAZIT

Die traumschöne, sonnenhelle 2,5-Zimmer-Wohnung bietet eine barrierearme, 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

600,- Euro mtl. Kaltmiete = 7.200,- 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 267,39 Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

SANIERUNGEN AM OBJEKT

- Neue Gas-Zentralheizung aus 2022/2023

- Tiefgarage wurde saniert und mit einer komplett neuen Technik ausgestattet in 2023/2024

LAGE

Erfstadt-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

Gas-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1999

Baujahr Heizung: 2022/2023

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 123,5 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: D

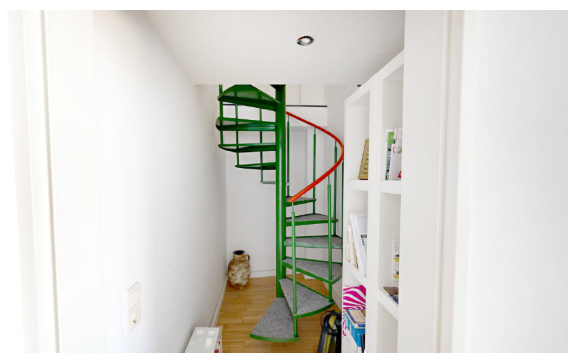
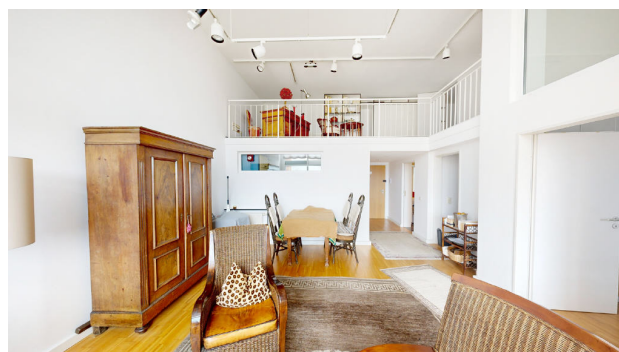
Gültig bis: 02.12.2028

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

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.