

**Erfstadt-Lechenich! Platz satt! Stattliche Doppelhaushälfte mit großem Gartenareal (CA 4791)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte van As**

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>	420.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1971	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	185 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	6
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	480 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Platz Satt! Stattliche Doppelhaushälfte mit großem Gartenareal (CA 4791)

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit idyllischem Gartenareal, Sonnenterrasse, Vollkeller und Garage in ruhiger, beliebter Wohnlage.

Baujahr 1971

Rund. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6 Zimmern, aufgeteilt wie folgt:

EG:

Diele, großes Wohn-/ und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Sonnenterrasse

OG:

Flur, Küche, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office, Balkon

DG:

1 großer ausgebauter Raum mit zwei Dachgauben

KG: Vollkeller: Hobbyraum, Badezimmer, Sauna, Lager-raum / Vorratsraum und Waschküche

+ 480 m<sup>2</sup> komplett umfriedetes und liebevoll gehegtes Sonnenareal

## BESCHREIBUNG

Diese stattliche Doppelhaushälfte wurde 1971 in massiver Bauweise errichtet und seither von den Eigentümern durchgehend liebevoll gepflegt und in Stand gehalten. Gleichwohl sind vor einem möglichen Einzug in gewissem Umfang Renovierungen erforderlich.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte präsentiert sich als Wohndomizil in attraktiver kindergarten-, schul- und einkaufsnaher Ruhiglage!

Die zwei Dachgauben, der einladende, überdachte Eingangsbereich vor dem Haus nebst großzügiger gartenwärtiger Terrasse als sichtgeschützter Privatbereich zeigen schon von außen den individuellen Charakter dieses schicken Eigenheims.

Die moderne, graue Eingangstür mit geschmackvollen Holzelementen und Glaseinsatz ist durch einen Dachüberstand geschützt und gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Nach Betreten des Hauses finden Sie sich zunächst in der hellen Eingangsdiele mit geschmackvoll offen gestaltetem Treppenhaus wieder. Dieses ist, ebenso wie das gesamte Erdgeschoss, pflegeleicht in einer dezenten Farbgebung gefliest und strahlt eine angenehme Wohnlichkeit aus.

Als großzügiger Mittelpunkt des Hauses zeigt sich das geräumige Wohn-/ Ess-zimmer. Dieses bietet viele und individuelle Gestaltungs-möglichkeiten.

Die breiten Fenster, sowie die Terrassentür im Wohnzimmer, geben den Blick auf die geschützt gelegene Sonnenterrasse und den liebevoll angelegten Garten frei. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sitzgarnitur und lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Der Garten ist rundherum eingefriedet und mit gepflegten Sträuchern, Gräsern und Blumenrabatten bestückt.

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

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

Ein weiterer Raum eignet sich ideal als Schlafzimmer.  
Somit könnte man das Erdgeschoss vollumfänglich als eigene Wohneinheit nutzen.

Das offen gestaltete Treppenhaus führt über eine gewendelte Treppe, bestehend aus Holzstufen mit einer Stahlunterkonstruktion, in das Obergeschoss. Diese Ebene könnte gemeinsam mit dem Dachgeschoss als weitere separate Wohneinheit betrachtet werden und ist über einen extra Außen-eingang zugänglich.

Linkerhand befindet sich eine geräumige Küche mit viel Platz für eigene Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Hauptschlafzimmer zeichnet sich durch einen ebenmäßigen Zuschnitt aus, der einem großen Kleiderschrank mühelos die erforderliche Stellfläche bietet.

Das Kinderzimmer ist ruhig zum Garten gelegen und wird mit reichlich Tageslicht versorgt.

Das Badezimmer präsentiert sich vollständig in elegantem und zeitlosem weiß. Die nahezu decken-hoch gefliesten Wände, werden geschickt durch eine umlaufende Bordüre unterbrochen. Ein Fenster sorgt für gute Belüftung und ausreichend Tageslicht. Hellgraues Sanitär in Form eines Hänge-WCs, einer Dusche, und ein Waschbecken beschreiben die restliche Ausstattung.

Ein weiteres Zimmer bietet ideale Möglichkeiten für einen Home-Office Bereich. Dieser verfügt nicht nur über einen separaten Ausgang nach draußen, sondern ermöglicht dadurch den Zutritt zum Balkon und in das ausgebaute Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie! Es ist mit einem Laminatboden in Holzoptik versehen und jeweils eine Dachgaube nach vorne und eine Dachgaube zur Gartenseiten bieten reichlich Platz und eine besondere Atmosphäre.

Ein Kamin sorgt für behagliche Wärme im Winter und die Klimaanlage schützt Sie vor warmen Sommertagen.

Dieser Raum lässt sich neben einem Wohnzimmer auch ideal als Rückzugsort oder als Atelier nutzen.

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

Dieses besteht aus einem geräumigen Hobbyraum, Lagerraum, Badezimmer, Waschküche sowie dem Heizungsraum. Die praktische Kelleraußentreppe rundet die Ebene ab.

Die eigene Garage und der Stellplatz vervollständigen dieses Angebot optimal.

## FAZIT

Zusammenfassend bietet dieses stattliche Einfamilienhaus beste Voraussetzungen für Familien, Paare oder auch Generationsübergreifendes Wohnen!

Wenn Sie Wert legen auf solides und anspruchsvolles Wohnen in absolut ruhiger, gewachsener Wohnlage finden Sie hier die richtige Immobilie!

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

Zusätzlich bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich über unsere Homepage selbst freischalten.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Der Anschluss für Gas befindet sich bereits im Haus!

Wesentlicher Energieträger: Strom

Baujahr Wärmeerzeuger: 1971

Baujahr Gebäude: 1971

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 162 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: F

Gültig bis: 22.11.2033

## FENSTER

Weißer Kunststoff-ISO-Fenster und weiße Holzfenster mit teils elektrischen Rollläden / teils manuell

## LAGE

Erfstadt-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- 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 Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erfstadts 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. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

Zusätzlich bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich über unsere Homepage selbst freischalten. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!

## Ihre Ansprechpartner

Charlotte van As und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621 oder senden Sie eine Mail an [cas@zeitundwert.de](mailto:cas@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.