

**BEZUGSFREI! Erftstadt-Lechenich! Barrierearm im Hochparterre!  
3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger, jedoch zentrumsnaher Wohnlage! (SN 4803)**



Ihr Ansprechpartner  
**Niclas Schütten**



ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

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

<b>Kaufpreis</b>	185.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1966	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	77 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	2.97 %

**BEZUGSFREI! Erftstadt-Lechenich! Barrierearm im Hochparterre! 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger, jedoch zentrumsnaher Wohnlage! (SN 4803)**

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in gelungener Raumaufteilung im Hochparterre eines freistehenden, verklinkerten Mehrfamilienhauses (17 Wohnungen).

Barrierearm dank Hochparterre und Lift - auch für Senioren komfortabel zugänglich.

Baujahr: 1966

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf:

Wohn-/Essbereich, Hauptschlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer, Küche, Diele, Bad, separater Abstellraum + Sonnenloggia!

+ eigener separater Kellerraum

+ Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Begehrte Ruhiglage - fußläufig zum Zentrum von Erftstadt-Lechenich!

## BESCHREIBUNG

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Hochparterre eines 1966 erbauten verlinkerten Mehrfamilienhauses.

Das freistehende viergeschossige Gebäude ist voll unterkellert und von einem weitläufigen Gartenareal umgeben - Nachbargebäude 'rücken' dadurch weit weg. Dies schafft Ruhe und Privatsphäre.

Die geräumige Wohnung überzeugt durch Transparenz und eine gelungene Raumaufteilung.

Üppiger Lichteinfall durch große Fensterflächen schafft eine einladende Atmosphäre.

In ihrer Ausstattung entspricht die Wohnung nur noch eingeschränkt dem heutigen Standard. Es besteht altersüblicher Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf.

Die Wohnungseingangstür öffnet sich zur geräumigen Diele. Eine Garderobe findet hier bequem ihren Platz.

Von der Diele aus besteht Zugang zu allen weiteren Räumen der Wohnung.

Die Oberböden bestehen zum Teil aus Laminatboden sowie Fliesen in der Diele, Küche und im Bad.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch einen geräumigen, nahezu quadratischen Zuschnitt, der eine flexible Möblierung erlaubt.

Das Kinder-/Gästezimmer eignet sich auch ideal als Homeoffice.

Ein Fenster sorgt hier für die richtige Belichtung.

Von zwei Seiten durch große und breite Fensterflächen belichtet, präsentiert sich das Wohn-/ Esszimmer einladend hell und freundlich.

Es überzeugt durch eine gelungene offene und optisch geschickte Gliederung mit dem Essplatz neben der angrenzenden Küche.

Der Zugang auf die vorgelagerte, üppige Loggia befindet sich ebenfalls hier.

Auf der Loggia stehen Ihre Balkonmöbel witterungsgeschützt und dank sonnenoptimaler Westausrichtung können Sie einen beschaulichen Blick ins Grüne genießen.

Zurück in der Wohnung ist die Küche durch einen halboffenen Rundbogen mit lichtdurchlässigen Glasbausteinen vom Essbereich separiert.

In der Küche ist üppig Platz für eine Einbauküche mit sinnvoller Schrank- und Arbeitsfläche. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieter.

Das Bad ist halbhoch mit weißen Wandfliesen und einer darauf abgestimmten weißen Bodenkeramik versehen.

Waschtisch, WC und Badewanne beschreiben die derzeitige sanitäre Ausstattung.

Sinnvoll abgerundet wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum für Vorräte, Putzutensilien oder Ähnliches.

Ein eigener Kellerraum und ein für alle Hausbewohner nutzbarer Trockenraum vervollständigen das Angebot optimal.

## FAZIT

Zusammenfassend bietet diese Eigentumswohnung beste Voraussetzungen für Singles, Paare und Familien mit einem Kind, die eine bezahlbare Wohnung im Herzen Lechenichs suchen.

Dank der Lage im Hochparterre, dem komfortablen Lift und der in wenigen Gehminuten erreichbaren Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Apotheken und Ärzten spricht die Wohnung auch Senioren an.

Da die Wohnung mittlerweile bezugsfrei ist, eignet sie sich ideal für Eigennutzer sowie auch Kapitalanleger, welche die Immobilie nach erfolgter Renovierung renditestark neu vermieten möchten.

## 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- und weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken 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 Erfstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer 'Lido') des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

## FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster

## HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 290,- Euro monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

## HEIZUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Ölzentralheizung  
(Baujahr Anlagentechnik: 2004)

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 140,2 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse: E

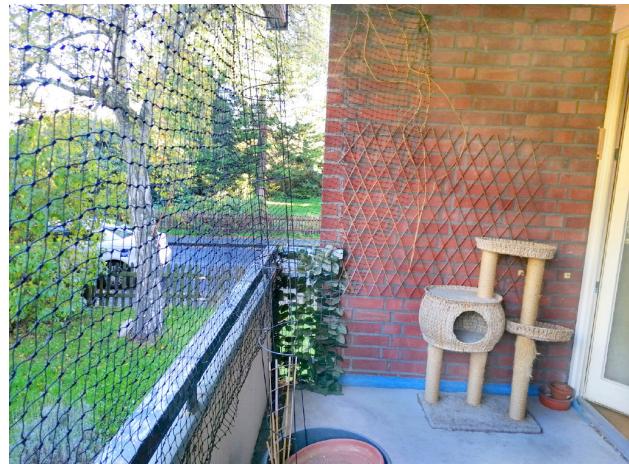
Gültig bis 22.10.2029

## IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

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