

Erfstadt-Lechenich! Familienideales Reihemittelhaus mit großem Gartenareal in beliebter, ruhiger Wohnlage! (LK 4800)



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	415.000,- €	Miete*	
Baujahr	1972	Nebenkosten	
Wohnfläche	109 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche	80 m ²	Grundstück	362 m ²
Garage/Stellplatz	/3	Provision	-

Erfstadt-Lechenich! Beliebte, zentrumsnahe Ruhiglage! Familienideales Reihemittelhaus mit großem Gartenareal in bester Wohnlage! (LK 4800)

HINWEIS

Der Erwerb dieser Immobilie ist für den Käufer PROVISIONSFREI, da die Eigentümer diese vollumfänglich übernehmen!

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und Terrasse

OG: Flur, 4 Schlafzimmer, Loggia, Badezimmer

KG: Flur, Heizungsraum, Waschaum mit Dusche und Waschbecken, Abstellraum, Vorratsraum, Hobbyraum mit Kelleraußentreppe

BESCHREIBUNG

Willkommen zu einem exklusiven Angebot! Das familienoptimale Eigenheim befindet sich in bester Lage von Erfstadt-Lechenich. Das grundsolide Eigenheim wurde 1972 in bewährter Massivbauweise mit Satteldach und Vollkeller nebst Kelleraußentreppe errichtet.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Paare oder Familien mit bis zu 3 Kindern an.

Die Immobilie wurde fortlaufend, rundum bestens gepflegt und instandgehalten. Gleichwohl sind altersbedingt in gewissem Umfang Renovierungen / Modernisierungen erforderlich.

Der großzügige Vorgarten präsentiert sich mit einer gepflasterten Zuwegung und großflächigen Blumenrabatten, welche einen ersten gelungenen Eindruck verleihen. Bei Bedarf ließen sich hier auch ein bis zwei PKW-Stellplätze realisieren. In der Straße selbst befinden zudem etliche öffentliche Parkbuchten die von den Anwohnern und Besuchern genutzt werden können.

Das tagesbelichtete und einladende Entrée des Hauses, bietet nicht nur den Zugang zu allen Räumlichkeiten, sondern verfügt dank seines Zuschnitts über reichlich Platz für eine Garderobe sowie einen Schuhschrank.

Hinter der Diele öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich.

Eine breite Fensterfront (erneuert in 2022) erfüllt den Raum mit viel Tageslicht und schafft eine wohlige, sonnenhelle Wohnatmosphäre. Weiterführend überzeugt das Wohn-/Esszimmer durch einen idealen Zuschnitt, welcher jegliche Möblierungswünsche erlaubt sowie eine optische, gelungene Unterteilung von Wohn- und Essbereich schafft.

Im Wohnbereich befindet sich zudem auch der Zugang auf die Terrasse und weiterführend in den liebevoll angelegten Garten.

Die gepflasterte Terrasse ist sonnenoptimal nach Süden ausgerichtet und lädt somit zum gemütlichen Verweilen ein. Sie bietet ausreichend Platz für eine große Sitzgarnitur und eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für ein schattiges Plätzchen. Nehmen Sie Platz und genießen Sie erholsame Momente mit einem traumhaften Ausblick in Ihre eigene Gartenoase!

Der liebevoll angelegte Sonnengarten bietet dank seiner Größe viele Gestaltungsmöglichkeiten. Zurzeit präsentiert dieser sich mit vielen Blumenrabatten sowie u.a. einem Apfelbaum, Johannisbeersträuchern und vielem mehr! Ein praktisches Gartenhaus, schafft nicht nur ein trockenes Plätzchen, sondern bietet ebenso ausreichend Platz für alle Gartengeräte.

Zurück im Haus, präsentiert sich die ebenmäßig geschnittene Küche mit einem hellen Fliesenspiegel sowie zwei Fenstern, die eine gute Belichtung und Belüftung schaffen.

Die maßgefertigte Einbauküche präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet reichlich Stau- und Arbeitsfläche für kulinarische Abenteuer. Auf Wunsch kann diese mit übernommen werden.

Das angrenzende tagesbelichtete Gäste-WC vervollständigt die Erdgeschossenebene. Dieses wurde auch bereits in den letzten Jahren modernisiert und präsentiert sich nun hell, freundlich und modern. Ein WC, ein Waschtisch, ein Heizkörper sowie eine zusätzlich montierte Stütze beschreiben die Ausstattung.

Das offen gestaltete Treppenhaus, bestehend aus Holzstufen mit einer Stahl Unterkonstruktion führt Sie in das Obergeschoss.

Das gesamte Obergeschoss (mit Ausnahme des Badezimmers) ist mit einem hellen, gepflegten Parkettboden ausgelegt und besteht aus einem Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei Kinderzimmern und einem Badezimmer.

Das Elternschlafzimmer überzeugt vor allem durch einen geräumigen Zuschnitt mit viel Schrankstellfläche. Ein Fenster sowie die Balkontüre lassen viel Sonnenlicht einfallen und schaffen somit eine einladend, freundliche Atmosphäre.

Durch einen Durchbruch zum angrenzenden Kinderzimmer, profitiert das Elternschlafzimmer nun von einem allseits beliebten, begehbaren Kleiderschrank.

Auch diese Räumlichkeit wird von einer bodentiefen Balkontüre sonnenhell belichtet. Die Loggia erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und lädt mit einem traumhaften Weitblick über die Felder und den eigenen Garten ebenfalls zum Verweilen ein.

Mit minimalem Aufwand ließe sich, bei Bedarf, das Ankleidezimmer wieder zu einem dritten Kinderzimmer oder Homeoffice umbauen.

Auch die weiteren beiden Schlafräume verfügen über einen ebenmäßigen Zuschnitt und sind in ihrer Funktion individuell nutzbar. Sie können sowohl als zwei Kinder-/ Gästezimmer dienen oder z.B. als Homeoffice genutzt werden. Alle Zimmer werden von großen Fenstern mit viel Licht versorgt.

Das Badezimmer vervollständigt das Obergeschoss. Auch dieses wurde im Laufe der Jahre bereits erneuert. Eine verglaste Dusche, ein Waschtisch, ein WC sowie ein formschöner Handtuchheizkörper beschreiben die Ausstattung. Eine ausfahrbare Dachbodentreppe aus Holz, gewährt im Flur den Zugang auf den Dachboden. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss weiteren praktischen Stauraum.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Waschraum inkl. Dusche und Waschtisch, einen Heizraum, einen Abstellraum sowie einen Hobbyraum inkl. Vorratsraum. Weiterführend verfügt der Hobbyraum über eine Theke und eine Sitzgruppe sowie eine praktische Kelleraußentreppe, welche geradewegs in den Garten führt.

MODERNISIERUNGEN

In den vergangenen Jahren haben folgende Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden:

Vergrößerung der Terrasse (2022)

Neue Fensterfront inkl. Terrassentüre sowie neuer elektrischer Rollläden (2022)

Terrassenwand (rechts) erneuert (2022)

Gäste-WC erneuert (ca. 2017)

Badezimmer erneuert (ca. 2012)

FAZIT

Das in massiver Bauweise errichtete und bestens gepflegte Eigenheim eignet sich mit seinem stattlichen Raum- und Platzangebot ideal für Einzelpersonen, Paare und Familien mit bis zu drei Kindern, die ein bezahlbares Einfamilienhaus mit überschaubarem Modernisierungsaufwand, in infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieses besonderen Eigenheims begeistern.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Heizung mit dezentraler
Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Heizung: 1994

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf:
250,4 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H
Gültig bis: 26.12.2033

Fenster

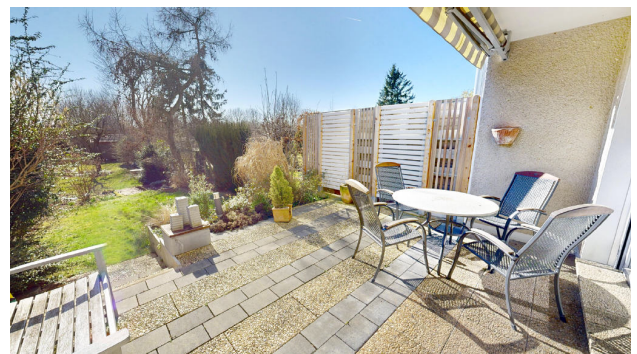
- 2-Fach-verglaste-Kunststoff-ISO-Fensterfront aus 2022 (im Wohn-/Esszimmer) mit elektrischem und ebenfalls in 2022 erneuerten Rollläden
- 2-Fach-verglaste-Holzrahmen-Fenster mit manuellen Rollläden

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser steht Ihnen gerne für Ihre Fragen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

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.