

Erftstadt-Lechenich! Exklusive Gewerbefläche barrierearm mit 4 Zimmern und zwei Stellplätzen (VH 4856)



Ihr Ansprechpartner
Vivian Hemmersbach



ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis		Miete*	1.500,- €
Baujahr	2004	Nebenkosten	250,- €
Wohnfläche		Zimmer	
Nutzfläche		Grundstück	590 m ²
Garage/Stellplatz	/2	Provision	-

*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten

Erftstadt - Lechenich! Exklusive Gewerbefläche, barrierefrei mit 4 Zimmern und zwei Stellplätzen (VH 4856)

AUFTeilung

EG: 1 großer Empfangsbereich, 4 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer), 2 Gäste-WCs, Terrasse

UG: 1 Kellerraum ca. 8,76 qm

BESCHREIBUNG

Inmitten des charmanten und beliebten Ortes Lechenich der Stadt Erftstadt erwartet Sie eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie, die mit stilvoller Architektur, durchdachter Raumaufteilung und besonderem Ambiente begeistert.

Dieses Objekt vereint den Charakter einer traditionsreichen Bauweise mit der Funktionalität und dem Komfort einer modernen Arbeitsumgebung, ideal für Freiberufler, Ärzte, Therapeuten oder Dienstleister, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld legen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einem Flachdach, verputzter Fassade und markantem roten Anstrich als auffälliger Blickfang in der Nachbarschaft. Auf einem rund 590 qm großen, vollständig eingefriedeten Grundstück gelegen, vermittelt das Anwesen nicht nur Sicherheit und Privatsphäre, sondern auch einen gepflegten, einladenden Eindruck. Zwei eigene PKW-Stellplätze direkt vor der Tür garantieren komfortables Ankommen, für Sie und Ihre Kunden oder Patienten.

Die zur Vermietung stehende Fläche im Erdgeschoss umfasst ca. 90 qm, die sich durch ihre klare Aufteilung und hochwertige Ausstattung auszeichnen. Herzstück der Einheit ist der helle, weitläufige Empfangsbereich, den man über einen separaten Eingang erreicht. Vier vielseitig nutzbare Räume schließen sich dem Empfang an, wobei sich einer der Räume als Durchgangszimmer ideal als Wartebereich oder zusätzliche Arbeitszone anbietet.

Die Fläche wurde zuvor als Arztpraxis genutzt, entsprechend finden sich in zwei Räumen noch Möbelzeilen mit Waschbecken. Die Gewerbefläche eignet sich aber ebenso hervorragend für ein modernes Büro, ein Beratungsunternehmen oder eine therapeutische Praxis.

Ein besonderes Highlight ist das Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Eine Terrassentür führt in den liebevoll im Hofcharakter gestalteten Gartenbereich. Hier können Mitarbeiter oder Klienten in der Mittagspause entspannen, ein echtes Plus an Lebensqualität im beruflichen Alltag. Der praktische Einbau-Wandschrank in diesem Raum bietet zusätzlichen Stauraum, ohne die Klarheit des Raumkonzepts zu stören.

Die gesamte Gewerbefläche ist mit hochwertigem, honigfarbenem Stäbchen-Parkett ausgestattet, das nicht nur ein warmes und einladendes Ambiente schafft, sondern auch robust und pflegeleicht ist. Zeitgemäße Beleuchtungselemente unterstreichen die stilvolle Atmosphäre der Räume.

Zwei weiß geflieste Gäste-WCs mit ebenfalls weißem Sanitär sorgen für eine neutrale Ausstattung.

Nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt die Einheit: Im Jahr 2004 wurde sie vollständig renoviert, inklusive der Erneuerung aller Fenster. Zudem steht im Untergeschoss ein eigener, gemauerter und abschließbarer Kellerraum mit rund 8,76 qm Nutzfläche zur Verfügung, ideal als Archiv oder Lager. Beheizt wird das Objekt über eine zuverlässige Gasheizung.

Diese attraktive Gewerbefläche bietet die perfekte Symbiose aus stilvollem Erscheinungsbild, praktischer Funktionalität und hervorragender Lage in Erftstadt-Lechenich. Ein inspirierender Ort für Ihre berufliche Zukunft, repräsentativ, flexibel nutzbar und bereit, neue Ideen aufzunehmen.

FAZIT

Diese besondere Gewerbeimmobilie in Erftstadt-Lechenich vereint auf gelungene Weise Tradition und Moderne, eine Kombination, die heute mehr denn je gefragt ist.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattung und charmanten Atmosphäre bietet sie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Freiberufler, Ärzte, Therapeuten oder Dienstleister, die Wert auf ein repräsentatives und zugleich funktionales Arbeitsumfeld legen.

Die zentrale Lage, die sofort nutzbare Infrastruktur und das ansprechende Gesamtbild machen diese Einheit zu einer seltenen Gelegenheit im lokalen Markt. Ob als Praxis, Büro oder Beratungsstelle, hier finden Sie den Raum, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Einziehen, wohlfühlen und durchstarten! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

MIETE

Die Grundmiete beträgt: 1.500 Euro + mtl. 250 Euro Nebenkosten (zzgl. Heizung und Strom)

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Erdgas H

Baujahr Gebäude: 1967

Baujahr Heizung: 2005

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor

Endenergieverbrauch: 75,3 kWh/(m²*a)

Gültig bis: 16.07.2035

LAGE

Erfstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlossstädtchen bietet neben dem hübschen historischen Stadtkern auch eine breite Infrastruktur.

Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, 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. Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- u. Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erfstadts bei.

Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer 'Lido') des Naherholungsgebietes Ville laden zu Spaziergängen u. Radtouren ein.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20-25 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

VIRTUELLE RUNDGANG

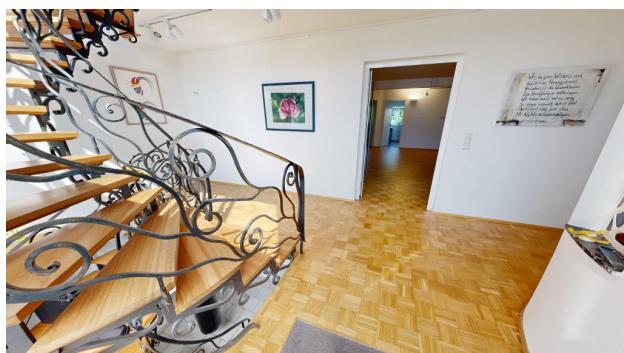
Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

Frau Vivian Hemmersbach steht Ihnen gerne für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.
Rufen Sie uns an oder schreiben Sie eine kurze E-Mail! Tel 02235 - 92 92 622 / vhe@zeitundwert.de.

Objektbilder





Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



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.