

**Neuwertige, barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Großterrasse (MB 4868)**



Ihr Ansprechpartner

**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	435.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	2021	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	88.5 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Lechenich! Neuwertige, barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit außergewöhnlicher Terrasse und TG-Stellplatz! (MB 4868)

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Diese neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt dank durchdachter Architektur, edlen Materialien und einer offenen, lichtdurchflutete Wohnkonzeption. Das 2021 errichtete Gebäude mit nur 17 Wohneinheiten befindet sich in einem architektonisch reizvollen, monolithischen Baukörper mit hochwertiger Fassade und gepflegten Außenanlagen. Die Wohnung erreichen Sie bequem per Aufzug ? auch direkt von der Tiefgarage aus.

- Raumaufteilung auf ca. 88,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche:
- Großzügiger, offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderne, offene Küche mit Thekenlösung (kann gegen Aufpreis verbleiben)
- Zwei helle Schlafzimmer und/oder 1 Schlafzimmer und Büro - beide mit Terrassenzugang
- Design-Duschbad mit bodengleicher XXL-Dusche
- Abstellraum / Hauswirtschaftsraum
- Beeindruckende, durchgehende Südwest-Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>)

Der durchgängig verlegte, hochwertige Echtholzboden in warmem Holzton sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein harmonisches Wohngefühl. Deckenhöhe und überhohe Türen unterstreichen die moderne, großzügige Architektur.

**BESONDERE AUSSTATTUNGSMERKMALE**

Barrierefreie Wohnung, Tiefgarage und Keller sind bequem per Lift erreichbar  
Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Textilscreens  
Edle Sanitärausstattung von Markenherstellern  
Separater, abschließbarer Kellerraum  
Großer Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

## TERRASSE - EIN HIGHLIGHT DER WOHNUNG!

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie:

Die großzügige Terrasse verläuft über die gesamte Tiefe der Wohnung und ist von allen Zimmern direkt begehbar! So verbinden sich Innen- und Außenraum auf eindrucksvolle Weise - perfekt für entspannte Sonnenstunden, gesellige Abende oder Ihr persönliches Sommer-Outdoor-Büro.

## TIEFGARAGENSTELLPLATZ (optional)

Ein überbreiter, komfortabler Tiefgaragenplatz ist optional für 20.000 € erwerbbar. Sie gelangen mit dem Aufzug trockenen Fußes direkt in Ihre Etage - bequem, sicher und barrierefrei.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fußbodenheizung auf Basis einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Warmwasseraufbereitung mit elektronisch gesteuerten Durchlauferhitzern der neuesten Generation. Wesentliche Energieträger: Strom. Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: Nur 38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse A. Baujahr Heizung: 2021

## HAUSGELD

Monatliches Hausgeld: ca. 280 EUR inklusive Zuführung zur Erhaltungsrücklage (ca. 161 EUR auf Mieter umlegbar)

## LAGE - ERFTSTADT-LECHENICH

Erfstadt-Lechenich zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten am südwestlichen Kölner Stadtrand. Der charmante Ort vereint historischen Flair mit moderner Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants, Kitas und Schulen sind größtenteils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die nahen Ville-Seen, Reit- und Tennisanlagen sowie ein Freibad bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Nur ca. 2 km zur Autobahn (A1/A61) / Köln-Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar

Bahnhof Erfstadt-Liblar mit optimaler Anbindung an Köln Hbf

## ONLINE-BESICHTIGUNG

Gerne bieten wir Ihnen vorab einen virtuellen 360°-Rundgang durch die Wohnung an. Schalten Sie sich diesen bequem via [www.zeitundwert.de](http://www.zeitundwert.de) selbst frei.

## FAZIT

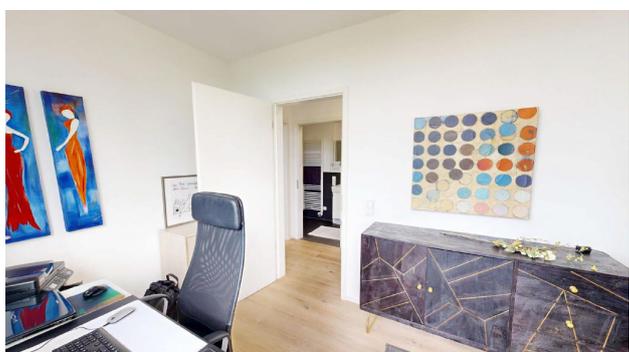
Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf ganzer Linie: Top-Lage, Top-Zustand, Top-Ausstattung. Ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, Stil und Qualität legen. Sie suchen das Besondere? Dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

# Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

IHR ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern 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](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.