Erftstadt-Lechenich! Sehr gepflegte 3-Zi-Eigentumswohnung mit elegantem Duschbad in zentrumsnaher Lage! Stellplatz! (NG 4891)

Ihr Ansprechpartner
Nicolas Gerth

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	270.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1994	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	83.23 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	3.57 %

Moderne top-gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit optimaler Aufteilung, neuwertiger Einbauküche und einer sichtgeschützten, teilweise überdachten Terrasse mit Hofambiente.

Diese schicke und sonnenhelle, vermietete 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines erst 1994 erbauten Fünfparteienhauses und überzeugt durch eine geschickte Aufteilung der Räume mit viel Lichteinfall von allen Seiten.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger, offen geschnittener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Wohnküche. Die Küchentheke sorgt für eine optische Gliederung im Empfangsbereich.

Die teilweise bodentiefe Fensterfront über die ganze Breite verleiht dem Wohnzimmer einen hellen, freundlichen Charakter. Die angrenzende, südlich ausgerichtete eigene Terrasse ergänzt die Wohnung mit ihrem ausgewöhnlichen Charme. An sonnigen Tagen spendet die zum Teil überdachte Terrasse genügend Schatten. Hier findet eine gemütliche Sitzgruppe bequem ihren trockenen Platz.

Eine neuwertige, moderne Einbauküche ist mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis inkludiert und lässt keine Wünsche offen. Der Raum verfügt über ein Fenster zur idealen Belichtung und Belüftung.

Abgesehen vom Badezimmer, ist die Wohnung durchgängig mit einem hellen Fliesenboden versehen, welcher mit den hellen Türen und Zargen ein modernes Bild abgibt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in einen Flur, welcher die weiteren Räume verbindet. Linker Hand erreichen Sie ein Zimmer, welches optional als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Am Ende des Flures gelangen Sie zum Hauptschlafzimmer. Dieses überzeugt durch einen ebenmäßigen Zuschnitt und bietet genügend Platz für einen großen Kleiderschrank. Der zweite Zugang zur Terrasse verleiht dem Zimmer viel Licht und einen individuellen Charme.

Beide Schlafräume überzeugen durch einen ebenmäßigen Zuschnitt und bieten genügend Platz.

Das neue Badezimmer präsentiert sich mit großformatigen, zeitlosen cremefarbenen Fliesen. Ein großer Waschtisch, Walk-In Dusche, Hänge-WC, Bidet und ein Handtuchheizkörper beschreiben die Ausstattung.

Abgerundet wird die Wohnung durch das in Form und Farbe dem Badezimmer angeglichene neue Gäste-WC, bestehend aus Waschtisch und Hänge-WC.

Alle Türen und Fenster wurden 2022 erneuert und haben ein VSG-Sicherheitsglas. Die vorhandene Fußbodenheizung ist von jedem Raum aus individuell steuerbar.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich ein zugewiesener Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche und ein Trockenraum.

VERMIETUNG

Die Wohnung ist seit 15.12.2022 vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 890 Euro zzgl. 120 Euro Nebenkosten. In den Nebenkosten sind keine Heizkosten enthalten, da diese mit Blick auf die Gas-Etagenheizung vom Mieter direkt mit den Versorgern abgerechnet wird. Die Küche ist Eigentum des Verkäufers und wurde den Mietern zur Nutzung überlassen.

FAZIT

Diese moderne Eigentumswohnung eignet sich für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert legen auf modernes Wohnen in gewachsener Wohnlage von Erftstadt-Lechenich.

Gleichzeitig ist diese Wohnung aufgrund der vermieteten Situation eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine wertbeständige Anlage in zentraler Lage mit hoher Mieternachfrage suchen ? hier stimmt das Gesamtpaket!

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 Eigentumswohnung befindet sich in einem Mischwohngebiet, Straßenlärm ist jedoch bei geschlossenen Fenstern und Türen kaum zu hören! Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin vor Ort!

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer Lido) des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.

VIRTUELLER 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. (Hinweis: Aufgrund der Vermietungssituation handelt es sich bei den Fotos um den Zeitpunkt der Übergabe vor Vermietung.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Gas-Brennwert-Heizung
dezentrale Warmwasseraufbereitung
Baujahr Gebäude: 1994
Baujahr Heizung: 1994

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 101,0 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse: D
Gültig bis: 26.04.2025

Hinweis: Ein neuer Energieausweis ist durch die Verwaltung bereits beauftragt.

FENSTER
Baujahr 1994
Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden zur Straßenseite
Alle Fenster, Türen und die elektrischen Rollläden wurden innerhalb der letzten 3-6 Jahre erneuert

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.