

**Erfstadt - Lechenich! Doppelhaushälfte in ruhiger Bestlage (VH 4892)**



Ihr Ansprechpartner  
**Vivian Hemmersbach**



ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erfstadt

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

<b>Kaufpreis</b>	375.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1966	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	99 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	284 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt - Lechenich! Doppelhaushälfte in ruhiger Bestlage mit Gestaltungspotenzial zum Wohnglück nach Maß (VH 4892)

**AUFTEILUNG**

EG: Diele, Gäste-WC, 1 Duschbad, Küche, Wohn-/Esszimmer, Wintergarten

OG: Flur, 3 Schlafzimmer, 1 Duschbad, 1 Balkon

UG: Flur, Heizungsraum, Vorratsraum, Waschküche

**BESCHREIBUNG**

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vom Baujahr 1966 präsentiert sich auf einem ca. 284 qm großen, vollständig eingefriedeten Grundstück in bevorzugter Wohnlage von Erfstadt-Lechenich.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet, verfügt über ein klassisches Satteldach und besticht durch ihre mediterran lachsfarbene Fassade, die dem Haus einen warmen und einladenden Charakter verleiht.

Auf einer Wohnfläche von rund 99 qm verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause bieten.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer Diele, von der aus Sie das Gäste-WC sowie das moderne Duschbad mit großzügiger Walk-In-Dusche aus dem Jahr 2023 erreichen.

Die Küche öffnet sich harmonisch zum Wintergarten, der auch vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist. Hier befindet sich ein offener Kamin, der an kalten Wintertagen für eine wohlige Wärme sorgt. Mit seiner großen Fensterfront bringt der Wintergarten viel Licht ins Haus und schafft eine fließende Verbindung zum atriumsartig angelegten Garten, in dem ein Feigen- und ein Apfelbaum mediterranes Flair versprühen. Eine automatisch steuerbare Markise sorgt an sonnigen Tagen im Wintergarten für angenehmen Schatten. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von hier in die angrenzende Garage.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit unterschiedlichen Fliesen in warmen Creme- und Brauntönen. Eine offene Holztreppe führt ins Obergeschoss.

Dort erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Duschbad mit klassisch weißen Wandfliesen, grauen Bodenfliesen und weißer Sanitärausstattung. Eines der Schlafzimmer bietet den Zugang zu einem Balkon, der zur Gartenseite hin ausgerichtet ist und einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Heizraum und einer Waschküche auch einen Vorratsraum sowie eine praktische Kelleraußentreppe. Damit stehen ausreichend Nutzflächen für Hobby, Vorräte und Technik zur Verfügung

Die Haustechnik ist solide aufgestellt: Eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2015 sorgt für effiziente Wärme.

Das Dach wurde bereits in den 1990er Jahren neu eingedeckt. Zudem ist die Immobilie mit einer Photovoltaikanlage der Firma Enpal ausgestattet, die eine zeitgemäße Energieversorgung gewährleistet.

Die Fenster sind teils in Kunststoff, teils in Holz ausgeführt, verfügen aber sämtlich über Isolierverglasung.

## ZUSATZ

Der charmante Wintergarten sowie die praktische Verlängerung der Garage wurden nachträglich hinzugefügt und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses auf ansprechende Weise. Für diese baulichen Ergänzungen liegt aktuell keine behördliche Genehmigung vor.

## FAZIT

Diese Doppelhaushälfte vereint eine solide Bauweise mit individuellem Ambiente und einem charmanten lauschigen Außenbereich.

Der Wintergarten mit Blick in den komplett eingefriedeten Garten, die moderne Haustechnik sowie die ruhige und dennoch zentrale Lage machen dieses Haus zu einer idealen Gelegenheit für alle, die Wert auf Lebensqualität legen. Ein Objekt, das mit etwas Fantasie und handwerklichem Geschick, Raum für individuelle Gestaltung bietet.

## LAGE

Erfstadt-Lechenich zählt zu den beliebtesten Stadtteilen der Region. Das historische Zentrum mit seinem malerischen Marktplatz, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Dank der guten Verkehrsanbindung an Köln, Bonn und die umliegenden Städte ist auch für Pendler eine ideale Erreichbarkeit gewährleistet.

Für Kinder ist bestens gesorgt: Lechenich bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen.

Erfstadt bietet ein vielseitiges kulturelles wie auch sportliches Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder, eine Musikschule mit regelmäßigen Konzerten und Aufführungen).

Das Naherholungsgebiet `Kottenforst Ville´ mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1966

Baujahr Heizung: 2015

Der Energieausweis wurde beauftragt und liegt bis zur Besichtigung vor!

## 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.

## IHR ANSPRECHPARTNERIN

Frau Vivian Hemmersbach steht Ihnen gerne unter Tel: 0 22 35 - 92 92 622 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**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.