

**Erfstadt - Lechenich! Ansprechendes Reihenmittelhaus in ruhiger Bestlage (VH 4893)**



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>	350.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1982	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	108 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt - Lechenich! Ansprechendes Reihenmittelhaus in ruhiger Bestlage (VH 4893)

**AUFTEILUNG**

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

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

KG: Flur mit Fußbodenheizung, Heizungsraum, Vorratsraum, Waschküche, Hausanschlussraum

**BESCHREIBUNG**

Dieses ansprechende Reihenmittelhaus in Erfstadt-Lechenich bietet Ihnen eine harmonische Verbindung aus traditionellem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Errichtet im Jahr 1982 in massiver Bauweise mit Satteldach, präsentiert sich dieses Haus mit einer stilvollen Klinkerfassade, die eine warme, zeitlose Außenwirkung verleiht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 108 qm bietet diese Immobilie großzügigen Raum für Familien und Paare, die Wert auf eine klare Aufteilung, lichtdurchflutete Räume und eine gepflegte Umgebung in angenehmer Nachbarschaft legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobennische, von der aus Sie in das Gäste-WC, die Küche sowie den offenen Wohn- und Essbereich gelangen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie direkt den liebevoll angelegten Garten, der mit einer großzügigen Terrasse, einem kleinen Teich, Hortensienstauden sowie hohen Hecken und Sträuchern gestaltet ist. Diese Grünanlage verleiht dem Grundstück ein urlaubsähnliches Ambiente

und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind einheitlich mit cremefarbenen Fliesen versehen, was eine wohnliche Atmosphäre schafft. Eine offene Holzterrasse führt ins Obergeschoss, welches drei Schlafräume sowie ein Duschbad und ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne beherbergt. Zwei der Schlafzimmer besitzen Zugang zum Balkon, der sich harmonisch zur Gartenseite hin orientiert. Der Boden im Obergeschoss ist einheitlich mit Laminat belegt. Ein kleiner Abstellraum vervollständigt das Raumangebot.

Im Untergeschoss finden Sie weitere Funktionalität: einen Flur mit Fußbodenheizung, einen Heizungsraum, eine Waschküche, einen Vorratsraum und einen Hausanschlussraum. Diese Ebene bietet praktischen Stauraum und unterstützt den täglichen Ablauf im Haus.

Das Grundstück umfasst ca. 230 qm und ist vollständig eingefriedet, was Privatsphäre und Sicherheit erhöht. Die dezentrale Warmwasserversorgung sowie die Ölheizung mit einem Fassungsvermögen von 3500 Litern sorgen für unabhängige Versorgungsstrukturen.

Das Dach wurde im Jahr 2018 neu gedeckt, wenngleich es noch nicht isoliert ist; hier besteht Potenzial zur energetischen Aufwertung. Die Fenster sind doppelverglaste teils ISO-Holz- und Kunststofffenster.

## FAZIT

Dieses Reihenmittelhaus verbindet solide Bauqualität aus dem Jahr 1982 mit einer behaglichen Raumaufteilung und einem einladenden Außenbereich. Der liebevoll gestaltete Garten mit Teich und gepflegter Bepflanzung vermittelt Urlaubsgefühl direkt vor der Haustür, während Balkone und lichtdurchflutete Räume eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine hervorragende Grundlage für kleine Familien oder Paare, die eine ruhige Lage mit guter Infrastruktur suchen.

## LAGE

Erftstadt-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.

Erftstadt 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

Öl-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1982

Baujahr Heizung: 2008

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 104,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 03.09.2035

## 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.

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.