

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Südbalkon in bester Lage von Lechenich! (CA 4907)



Ihr Ansprechpartner
Charlotte Kerp

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	335.000,- €	Miete*	
Baujahr	2003	Nebenkosten	
Wohnfläche	95.86 m²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Südbalkon in bester Lage von Lechenich! (CA 4907)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Bad, Schlafzimmer, Gästezimmer und Sonnenbalkon
+ eigener Kellerraum
+ Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
+ Stellplatz
+ Abschließbares Gartenhaus - ideal zur sicheren Fahrradaufbewahrung

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Diese großzügige und sehr gepflegte Erdgeschosswohnung in Erftstadt-Lechenich bietet mit ca. 95,86 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einem ruhigen, modernen 7-Parteienhaus aus dem Jahr 2003. Die Wohnung zeichnet sich durch einen idealen Grundriss mit drei hellen Zimmern aus und eignet sich bestens für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen.

Bereits der geräumige Eingangsbereich überzeugt: In der Diele befindet sich eine perfekte Nische für eine Garderobe, und von hier aus sind nahezu alle Räume bequem zugänglich.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterfronten freundlich und lichtdurchflutet wirkt. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon, der einen erholsamen Blick ins Grüne

bietet. Der Balkon ist zudem sehr großzügig geschnitten und mit einer elektrischen Markise ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und optimalen Sonnenschutz sorgt - ein perfekter Platz zum Entspannen.

Die hochwertige Küche ist etwa vier Jahre alt und verbleibt vollständig in der Wohnung. Die moderne, weiße Hochglanzfront fügt sich zeitlos und elegant in das Gesamtbild ein.

Die Wohnräume sind teilweise mit Parkettboden in Holzoptik ausgestattet, während Fliesen die übrigen Bereiche ergänzen und für eine harmonische und pflegeleichte Gestaltung sorgen. Neben einem separaten Gäste-WC verfügt die Wohnung über ein komfortables Badezimmer mit großer Dusche und zusätzlicher Badewanne - ideal für alle, die Wert auf Komfort und Geräumigkeit legen.

Ein weiteres Plus ist die vorhandene Be- und Entlüftungsanlage, die für ein jederzeit angenehmes und reguliertes Raumklima sorgt. Dank der Erdgeschosslage ist die Wohnung zudem barrierearm zugänglich.

Der Abstellraum verfügt über eine eigene Buderus-Gasheizung sowie reichlich Stauraum.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Platz, die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche erleichtert den Alltag, und ein eigener Stellplatz rundet das Gesamtangebot ab.

Auf dem Grundstück steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradschuppen zur Verfügung, der ausreichend Platz für Fahrräder, E-Bikes und Kinderfahrzeuge bietet. Dank seiner geschützten Lage sind die Räder sicher und wettergeschützt untergebracht - ideal für alle, die in der Umgebung gerne mobil und umweltfreundlich unterwegs sind.

FAZIT

Diese Erdgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine ruhige, zugleich zentrale Lage in idealer Weise. Die hochwertige Küche, das elegante Bad mit Dusche und Wanne, der sonnige Südbalkon sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein komfortables Zuhause für unterschiedliche Lebenssituationen.

Barrierearmer Zugang, eigene Abstellmöglichkeiten, Stellplatz und eine effiziente Be- und Entlüftungsanlage runden das Gesamtbild ab. Eine seltene Gelegenheit, eine wertbeständige und gepflegte Immobilie in Erftstadt-Lechenich zu erwerben - perfekt zum Wohlfühlen und Einziehen.

Machen Sie sich gerne vorab einen ersten Eindruck, dank unseres virtuellen 360°-Rundgangs! Sprechen Sie uns an!

LAGE

Die angebotene Wohnung befindet sich in Erftstadt-Lechenich, einem der beliebtesten Ortsteile im Rhein-Erft-Kreis. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, ein angenehmes Wohnumfeld sowie die Nähe zur Natur und zur Kölner City aus - eine Kombination, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern sehr gefragt ist.

Lechenich bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Der charmante historische Ortskern mit seinem Marktplatz und der Landesburg lädt zum Bummeln, Verweilen und Genießen ein.

Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie ein modernes Schulzentrum mit Gymnasium, Realschule und Hauptschule befinden sich direkt vor Ort. Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Spielplätze sind ebenfalls vielfältig vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegene A1 und A61 erreichen Sie Köln, Bonn und das Ruhrgebiet in kurzer Zeit. Der ÖPNV mit gut angebundenen Buslinien sowie ein Park+Ride-Platz ermöglichen eine stressfreie Anbindung auch ohne Auto.

Wer die Natur liebt, kommt ebenfalls auf seine Kosten: Der weitläufige Schlosspark Lechenich, Felder, Wälder und zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich direkt in der Umgebung und bieten Erholung direkt vor der Haustür.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Wesentlicher Energieträger: Gas
dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2003

Verbrauchsausweis

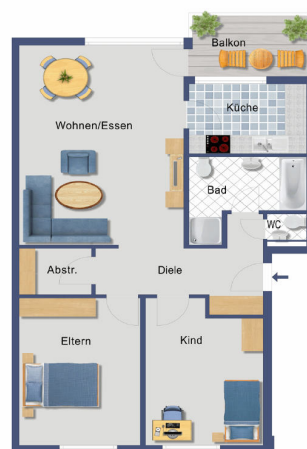
Endenergieverbrauch:
71,4 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: B

Gültig bis: 25.11.2025

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

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.