

**Erfstadt-Lechenich! Sonnendurchflutetes Zweifamilienhaus mit großem Garten und idyllisch-ruhigem Innenhof (CA 4911)**



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH

Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte Kerp**

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>	599.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1967	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	226 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	8
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	558 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	2/3	<b>Provision</b>	3.57 %

**Erfstadt-Lechenich!**

Sonnendurchflutetes Zweifamilienhaus mit großem Garten und idyllisch-ruhigem Innenhof (CA 4911)

**AUFTHEILUNG**

EG: Flur, Küche, Badezimmer, Wohn-/Esszimmer, Büro, Abstellraum, Terrasse und ruhigem Innenhof

OG: Flur, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, Balkon

DG: Flur, drei Schlafzimmer, Abstellraum und Vollbad

KG: Flur, Heizungsraum und Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum und Hobbyraum

**BESCHREIBUNG**

Solide, charmant und mit viel Raum für Ideen - ein Zuhause mit Charakter und Geschichte!

In angenehmer, gewachsener Wohnlage erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus, das durch seine großzügige Raumauflistung, zwei getrennte Wohneinheiten sowie einen liebevoll angelegten Gartenbereich überzeugt. Der nach hinten ausgerichtete Innenhof ist dabei separat vom Garten angelegt und bietet einen besonders ruhigen, geschützten Rückzugsort.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und laufend instandgehalten. Besonders hervorzuheben ist der Dachgeschossausbau aus dem Jahr 1990, bei dem große Gauben, 2-fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden installiert sowie das Dach vollständig erneuert wurden - eine wertvolle Investition in Substanz und Wohnqualität.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder für die große Familie: Diese Immobilie bietet Raum für viele Lebensmodelle und individuelle Wohnwünsche. Ggf. Wohnen und arbeiten kombinieren.

Willkommen zu Hause - Ihr neues Wohngefühl

Schon beim Betreten des Hauses zeigt sich der besondere Charme dieser Immobilie. Helle Räume, eine angenehme Atmosphäre und viele liebevoll gepflegte Details lassen sofort ein Gefühl von Zuhause entstehen.

Die beiden Wohneinheiten sind funktional voneinander trennbar und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal z. B. für das Zusammenleben mit den Eltern, erwachsenen Kindern oder zur Vermietung einer Etage.

Ein echtes Highlight ist der große, sonnige Garten mit angrenzender Terrasse - ideal zum Spielen für Kinder, zum Gärtnern oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden im Freien. Der nach hinten gelegene, absolut ruhige Innenhof bietet zusätzlichen Rückzugsraum und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Erdgeschoss - Wohnen mit direktem Zugang zu Garten und Innenhof

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche Diele, die alle Wohnbereiche auf dieser Etage miteinander verbindet. Die Raumaufteilung ist durchdacht und alltagstauglich, mit kurzen Wegen und viel Tageslicht.

Links gelegen erwarten Sie ein praktisches Büro und ein gepflegtes Badezimmer, das direkt von der Diele zugänglich ist. Ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC bietet es Komfort und Funktionalität auf dieser Ebene.

Die angrenzende Küche überzeugt mit klassischem Charme und einer praktischen Einbauzeile. Eine gemütliche Eckbank mit Esstisch lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Von hier aus genießen Sie kurze Wege zum Innenhof - ideal für alle, die gerne draußen essen oder den Innenhof als geschützten Außenbereich nutzen möchten. Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich ein perfekter Abstellraum - ideal für Vorräte und alles, was schnell griffbereit sein soll.

Das Herzstück dieser Ebene ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch eine große Fensterfront sowie den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten besticht. Der Raum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und punktet durch seinen gepflegten Zustand, warme Holzdetails sowie den Blick ins Grüne.

Obergeschoss - modernes Wohnen mit Balkon und großzügigem Wohnambiente

Das Obergeschoss präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Stil und bietet eine vollwertige Wohneinheit mit durchdachter Raumaufteilung - ideal für die große Familie.

Zwei helle Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte und bieten ausreichend Platz für erholsamen Schlaf, Homeoffice oder Gäste. Die Räume sind freundlich geschnitten und lassen sich flexibel nutzen.

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterflächen angenehm lichtdurchflutet ist. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, arbeiten oder gemeinsam Zeit verbringen. Der angrenzende Balkon bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich - perfekt für einen Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend mit Blick ins Grüne.

Die separat angelegte Küche im Obergeschoss bietet viel Raum für Kochfreude und Alltag. Auf Wunsch kann sie gegen Aufpreis übernommen werden.

Ein Tageslichtbad rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab - ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Dachgeschoss - ausgebauter Rückzugsort mit großzügigem Raumangebot

Die Dachgeschossebene wurde im Jahr 1990 umfassend ausgebaut und mit Gauben ausgestattet, was den Räumen eine angenehme Höhe und viel Tageslicht verleiht.

Sie bietet eine vollwertige Wohneinheit mit durchdachter Raumaufteilung - ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als separate Rückzugsmöglichkeit.

Drei großzügige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als ruhiger Schlafbereich, Hobbyraum oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres kleines Zimmer, das sich hervorragend als begehbarer Kleiderschrank, Wäschezimmer oder Arbeitsbereich eignet.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Tageslichtbad: Es ist ausgestattet mit einer extra großen Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken sowie einem WC - ideal für den komfortablen Start in den Tag oder entspannte Abendstunden.

## Untergeschoss - praktisch und vielseitig nutzbar

Das Haus verfügt über ein vollständig unterkellertes Untergeschoss, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben einem zentralen Flurbereich stehen Ihnen mehrere gut nutzbare Räume zur Verfügung - darunter eine Waschküche und Heizungsraum sowie ein großzügiger Hobbyraum, der sich flexibel als Werkstatt, Fitnessbereich oder Stauraum nutzen lässt, sowie ein Vorratsraum.

Dank der Kelleraußentreppe ist das Untergeschoss auch bequem von außen zugänglich ? praktisch für Gartenarbeiten oder alltägliche Wege mit Wäsche, Werkzeug oder Einkäufen.

Ein Carport, eine extra breite Garage sowie weitere Stellplätze vor dem Haus bzw. der Einfahrt bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

## FAZIT

Ein Haus, viele Möglichkeiten:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, solider Bausubstanz und vielseitigem Nutzungspotenzial - sei es für die große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung.

Die getrennten Wohneinheiten, der liebevoll angelegte Garten mit Innenhof, der ausgebauter Dachbereich sowie die großzügigen Nebenflächen im Untergeschoss bieten ein hohes Maß an Wohnkomfort und Flexibilität.

Dank der kontinuierlichen Pflege und wertsteigernder Investitionen befindet sich das Haus in einem guten Zustand. Wohlfühlen und individuell gestalten - hier wartet ein Zuhause mit Charakter, das Platz für Ihre Ideen lässt.

## LAGE

Lechenich ist der zweitgrößte Stadtteil von Erftstadt und liegt etwa 20 Kilometer westlich von Köln. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an die umliegenden Städte. Verkehrstechnisch ist Lechenich durch mehrere Landesstraßen sowie die nahegelegene Bundesstraße B 265 gut erschlossen.

Die Autobahnanschlüsse ?Erftstadt? an der A1 und A61 ermöglichen eine schnelle Anbindung an Köln und andere Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet Pendlern eine praktische Möglichkeit, die Stadt und das Umland bequem zu erreichen.

Im Ort selbst finden Sie eine solide Grundversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen.

Die historische Altstadt von Lechenich mit ihrem charmanten Ortskern, dem Rathaus, alten Toren und Fachwerkhäusern verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charakter.

Für Erholung und Freizeit laden der Schlosspark Lechenich sowie die nahegelegene Landesburg ein. Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung bieten Raum für Aktivitäten an der frischen Luft.

Lechenich ist somit ideal für Familien, Pendler und alle, die eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung suchen. Die Nähe zu Köln und anderen Zentren macht den Stadtteil besonders attraktiv für ein abwechslungsreiches Leben mit allen Vorteilen von Stadt und Natur.

## VIRTUELLE 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.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Wesentlicher Energieträger: Öl  
dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1967  
Baujahr Heizung: 1990

## Bedarfsausweis

Endenergiebedarf:  
261,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 07.10.2035

## 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.