

## 1-Zi. Eigentumswohnung



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

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

<b>Kaufpreis</b>	99.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1998	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	25 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	1
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Lechenich! Sonnenhelles Apartment mit gelungener Raumkonzeption, Südbalkon und Stellplatz in zentraler, begehrter Ruhiglage! (LK 4915)

### AUFTEILUNG

Das lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten, verlinkerten 11 Parteienhauses.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 25 m<sup>2</sup> und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Ess-/Schlafbereich mit Zugang zum Balkon
- Küche
- Duschbad
- + eigener Kellerraum
- + Stellplatz (für 13.000,-?)

### BESCHREIBUNG

Das zentral gelegene Mehrfamilienhaus wurde 1998 erbaut und befindet sich in einem rundum guten und top gepflegten Zustand.

Das 1-Zimmer-Apartment eignet sich perfekt für Kapitalanleger sowie auch für Eigennutzer!

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bietet auf rund 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gut geschnittenes und sehr gepflegtes Raumangebot.

Bei Bedarf bringt Sie ein Aufzug bequem bis vor die Wohnung.

Das komplett mit einem Vinylboden, in warmer und moderner Farbgebung, ausgelegte Wohn-/Ess-/Schlafzimmer erlaubt durch seinen großzügigen Zuschnitt eine ideale Unterteilung von einem Wohn-/Schlafbereich sowie einem Essbereich.

Zwei große, bodentiefe Fensterflächen inkl. der Balkontüre versorgen den Raum mit viel Tageslicht. Der hellgrau gepflasterte Balkon, ist aktuell mit einem pflegeleichten Kunstrasen ausgelegt, welcher sich bei Bedarf ganz einfach entfernen lässt. Dank einer ansprechenden Größe bietet der Balkon ideale Gegebenheiten für eine kleine Sitzgruppe sowie einen Gasgrill.

Sonnenoptimal nach Süden ausgerichtet bietet dieser bereits beim ersten Kaffee am Morgen, ein schönes, ruhiges Plätzchen und gewährleistet somit einen idealen Start in den Tag.

Die angrenzende, maßangefertigte moderne Einbauküche präsentiert sich in einem praktischen und sehr gepflegten Gesamtzustand. Sie ist mit einer Kühl-/Gefrierkombination, einem Ceranfeld sowie einem Edelstahlwaschbecken ausgestattet und kann gegen einen Aufpreis von 3.000,-? gerne mit übernommen werden.

Eine große bodentiefe Fensterfläche sorgt für eine ideale Belichtung und Belüftungsmöglichkeit und verleiht der Küche eine einladend freundliche Wohlfühlatmosphäre.

Das Badezimmer ist nahezu deckenhoch mit zeitlosen, weißen Wand- und Bodenfliesen versehen.

Eine neue verglaste Dusche (aus ca. 2023), ein Waschtisch sowie das WC fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreichen den sehr gepflegten Wohlgefühlcharakter der Wohnung.

Abgerundet wird das Apartment durch einen eigenen, der Wohnung zugeordneten Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum sowie einem Fahrradkeller im Untergeschoss.

Ein eigener PKW-Stellplatz direkt vor der Türe, im geschützten Hinterhof, vervollständigt das Angebot. Für den Stellplatz fallen zusätzlich 13.000,- Euro an.

## FAZIT

Das lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment bietet nicht nur eine gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie eignet sich ideal für Singles oder Studenten, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer ruhigen und freundlichen Hausgemeinschaft.

Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise für Eigennutzer sowie auch als solide Kapitalanlage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

## RENDITE

Das jahrelang einwandfrei laufende Mietverhältnis wurde altersbedingt von der Mieterin kürzlich gekündigt und somit ist die Wohnung ab sofort bezugsfrei!

Profitieren Sie von einer Neuvermietung nach Ihren Konditionen und steigern Ihre Rendite, durch eine zusätzliche Vermietung der Einbauküche sowie des PKW-Stellplatzes!

Ob als hervorragende Kapitalanlage oder gemütliches Eigenheim zur Selbstnutzung ? bei diesem Angebot stehen Ihnen alle Optionen offen!

## HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt 223,- Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage ab dem 01.01.2026

## LAGE

Erfstadt-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 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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1998

Baujahr Heizung: 1998

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

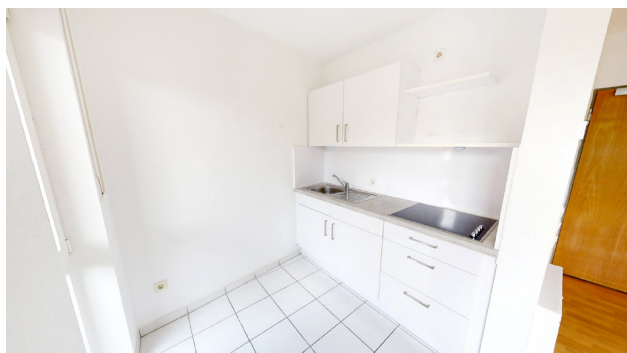
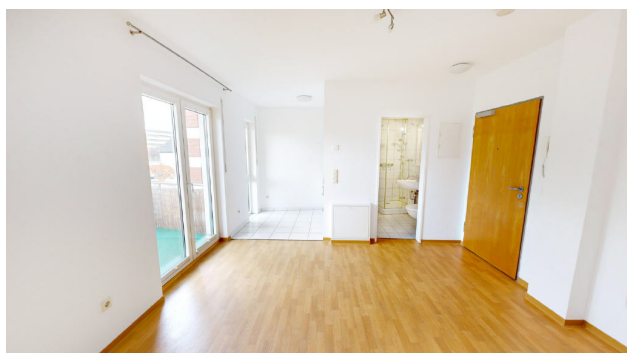
Endenergieverbrauch: 105,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Gültig bis: 24.03.2031

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Laura Klüser steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Schicken Sie uns gerne eine Anfrage oder E-Mail an: [Lra@zeitundwert.de](mailto:Lra@zeitundwert.de)

**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.