

Reiheneckhaus mit Garten + Garage!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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

Kaufpreis	345.000,- €	Miete*	
Baujahr	1969	Nebenkosten	
Wohnfläche	103 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	311 m ²
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Charmantes Reihenendhaus mit Sonnengarten, 4 Zimmern und Garage in begehrter Lage von Ertstadt-Lechenich! (MB 4917)

In einer der schönsten Lagen von Ertstadt-Lechenich, eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit viel Grün und einem gepflegten Straßenbild, präsentiert sich dieses massiv errichtete Reihenendhaus aus dem Jahr 1969 als echtes Schmuckstück mit Seele. Bereits beim Betreten spürt man: Dieses Haus wurde mit Sorgfalt, Liebe und stetiger Aufmerksamkeit gepflegt - ein Zuhause, das über die Jahre gewachsen ist und heute modern, offen und freundlich erstrahlt.

Ein Zuhause mit Herz und Stil

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer hellen, einladenden Diele, die den Weg in die einzelnen Wohnbereiche öffnet. Gleich im Erdgeschoss erwartet Sie das geräumige Wohn- und Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung und die großzügigen Fensterflächen eine behagliche Atmosphäre schafft. Hier verbinden sich Gemütlichkeit und Großzügigkeit zu einem idealen Ort für gesellige Stunden und entspannte Abende. Die Terrassentüre bietet direkten Zugang in den topgepflegten Garten.

Die Küche liegt praktisch und charmant integriert in das Raumkonzept - ein Platz, an dem Kochen und Kommunikation Hand in Hand gehen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernisiertes, tagesbelichtetes Gäste-WC, das mit stilvollen Materialien und angenehmer Helligkeit überzeugt.

Rückzugsorte voller Licht und Ruhe

Über eine gepflegte Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden - jedes mit eigenem Charakter. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - hier findet Groß und Klein seinen persönlichen Lieblingsplatz. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon: Von hier aus genießt man einen idyllischen Blick in den liebevoll angelegten Garten - eine Oase der Ruhe und Sonne. Das erst in 2025 neu gestaltete Duschbad präsentiert sich zeitgemäß und frisch, mit hochwertigen Armaturen und geschmackvoller Gestaltung.

Sonnengarten mit Charme und Privatsphäre

Der attraktiv gepflegte Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Ein beschattbarer Freisitz lädt zum Verweilen, Grillen oder Träumen ein, während die Rasenfläche und der gepflasterte Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch eine Kelleraußentreppe gelangt man direkt in den Vollkeller, der zusätzliche Flexibilität und Stauraum bietet.

Hier finden sich neben den üblichen Funktionsräumen auch die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003, die 2013 einen neuen Brenner erhielt - ein Beleg für die kontinuierliche Instandhaltung dieser Immobilie.

Praktisches Extra

Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof kann optional miterworben werden - ein klarer Pluspunkt für alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen.

Weitere Informationen

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Auf Wunsch kann das bestehende Mietverhältnis fortgeführt werden, was diese Liegenschaft auch für Kapitalanleger interessant macht. Die Außenwände im Keller waren in der Vergangenheit teilweise von Feuchtigkeit betroffen. Im Rahmen einer Besichtigung kann sich dieser Schaden angesehen werden.

FAZIT

Dieses Reihenendhaus vereint auf harmonische Weise angenehmen Wohnkomfort mit modernen Elementen. Es ist ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Paaren oder Anlegern ein stimmiges Gesamtpaket bietet - solide gebaut, gepflegt, einladend und in ausgezeichnetener Lage von Erftstadt-Lechenich.

Ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt - und bleiben möchte.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 1969, massiv errichtet
- Laufend instandgehalten und modernisiert
- 4 Zimmer: Großzügiges Wohn-/Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer
- Tagesbelichtetes Gäste-WC (erneuert)
- Neues, modernes Duschbad im OG
- Balkon mit Blick in den Sonnengarten
- Attraktiv gestalteter Garten mit Freisitz, Rasen und Kelleraußentreppe
- Erneuerte Heizungsanlage (Öl, 2003 / Brenner 2013)
- Garage im Garagenhof optional erwerbbar
- Vermietet - Fortführung des Mietverhältnisses möglich
- Sehr gute, ruhige und dennoch zentrale Lage in Erftstadt-Lechenich

LAGE

Erftstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlossstädtchen bietet neben dem hübschen historischen Stadtkern auch eine breite Infrastruktur.

Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vor Ort. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- u. Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido`) des Naherholungsgebietes Ville laden zu Spaziergängen u. Radtouren ein.

Die etwa zwei km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 -25 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Brennwert-Heizung, dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1969

Baujahr Heizung: 2003/Brennertausch: 2013

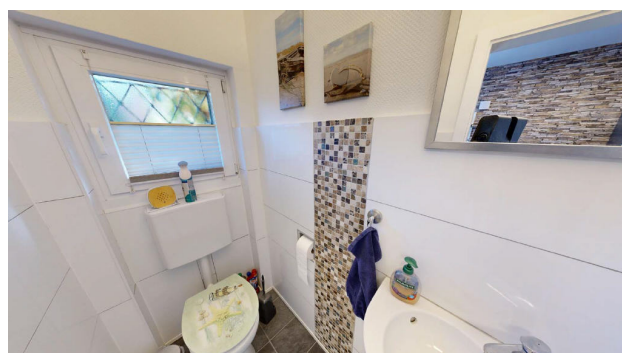
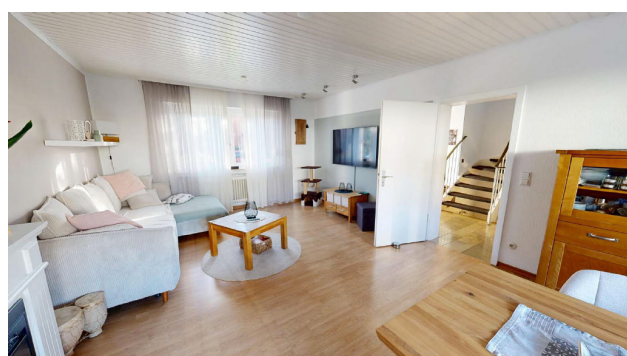
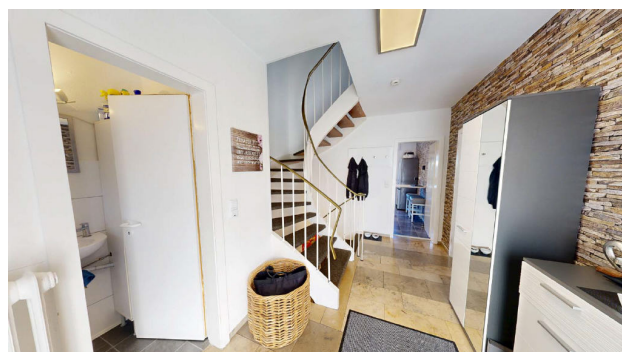
Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

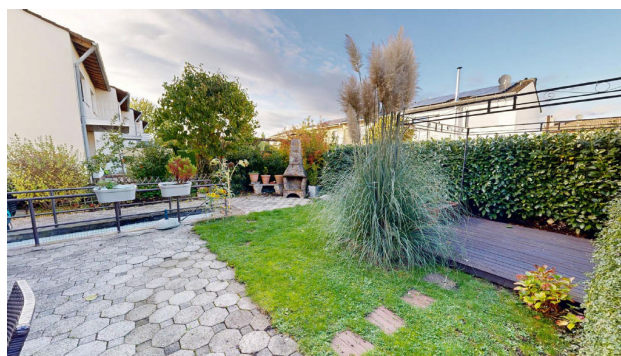
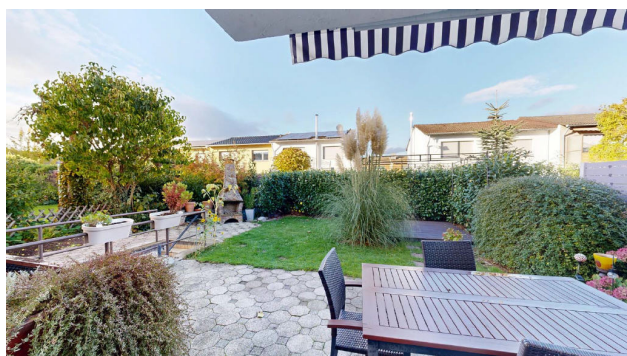
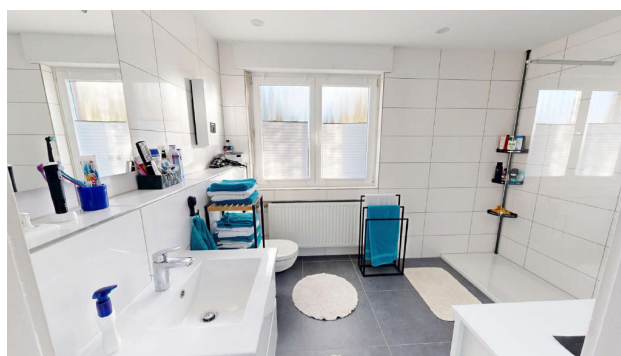
Endenergiebedarf: 284,9 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 15.10.2035

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

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.