

## Erfstadt-Lechenich! Freistehendes Einfamilienhaus auf Erbpachtgrundstück! (CA 4933)



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>	350.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1975	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	140 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	5
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/2	<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Lechenich!  
Freistehendes Einfamilienhaus auf Erbpachtgrundstück!  
(CA 4933)

### AUFTHEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Büro und große Terrasse

OG: Diele, Schlafzimmer mit Bad en suite, Kinderzimmer, Abstellraum

KG: Diele, Heizungsraum, ehemaliges Schwimmbad und Vorratsraum

### BESCHREIBUNG

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 verbindet klassische Fertighausqualität von Nordhaus mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von 494 m<sup>2</sup> gelegen, bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare oder Menschen, die großzügige Wohnräume schätzen.

Der Eingangsbereich empfängt Sie unter einem praktischen Vordach, das nicht nur Schutz bei Regen bietet, sondern auch einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Gleich neben dem Eingang befindet sich ein Gäste-WC, das den Alltag erleichtert.

Die Küche ist praktisch geschnitten und klar vom Wohn- und Essbereich getrennt. Große Fenster lassen viel Tageslicht

herein und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre. Das Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und öffnet sich direkt zur Terrasse und zum Garten. Es bietet zudem genügend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit sowie einem großen Esstisch. Das Badezimmer im Erdgeschoss mit Whirlpoolbadewanne, Dusche und WC bietet Ihnen höchsten Komfort. Zwei zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss können flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden.

Das ausgebaute Satteldach schafft zusätzlichen Raum, der individuell nutzbar ist: Ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en suite bietet Privatsphäre und Komfort. Das zweite, sehr große Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zu einem riesigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Immobilie befindet sich auf einem langfristig gesicherten Erbbaurechtgrundstück aus dem Jahr 1972, wodurch Sie das Haus inklusive aller Räumlichkeiten erwerben, während das Grundstück gegen einen vertraglich vereinbarten Erbbauzins genutzt wird.

Eine Klimaanlage spendet an warmen Tagen angenehmes Raumklima und erhöht den Wohnkomfort.

Der vollständig ausgebaute Keller bietet zusätzliche Nutzfläche. Von der zentralen Diele aus gelangen Sie in den Heizungsraum, das ehemalige Schwimmbad und einen Vorratsraum.

Eine Garage sowie weitere Stellplätze sorgen für komfortables und bequemes Parken direkt am Haus.

Erbbauzins: Jährlich 939,18 ? gemäß bestehendem Erbbaurechtsvertrag.

## FAZIT

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint viele Vorteile, die es zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt machen. Die Kombination aus solider Fertigbauweise von Nordhaus, durchdachtem Grundriss und attraktiven Extras wie Klimaanlage, Whirlpoolbadewanne und großem Balkon sorgt für ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Die Raumaufteilung ist ideal für Familien: Im Erdgeschoss bieten die beiden Zimmer, das Gäste-WC und das offene Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche eine flexible Nutzung, die sowohl Alltag als auch Gästeempfang angenehm gestaltet. Das Obergeschoss punktet mit einem Schlafzimmer en suite für Privatsphäre sowie einem weiteren, großzügigen Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gemeinsames Frühstück in der Morgensonne.

Die Immobilie auf einem Erbbaugrundstück verbindet Privatsphäre mit guter Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar.

Dieses Haus bietet somit nicht nur komfortables Wohnen, sondern auch langfristige Perspektiven: Es ist ideal für Familien, die Wert auf großzügige Räume, flexible Nutzung und ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen. Die Kombination aus Ausstattung, durchdachter Architektur und wertbeständigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer echten Investition in Lebensqualität.

Kurz gesagt: Wer ein Haus sucht, das Funktionalität, Komfort und Lebensqualität perfekt vereint, findet in diesem Objekt ein Zuhause, das sofort überzeugt.

## LAGE

Lechenich ist ein charmautes Stadtviertel von Erftstadt, das Tradition und moderne Lebensqualität ideal miteinander verbindet. Die Umgebung besticht durch eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder in

wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B265 erreichen Sie schnell die Autobahnen A1 und A61, sodass Köln, Bonn und das Rheinland bequem erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus- und Bahnangebote, sorgen zudem für eine flexible Mobilität ohne Auto.

Lechenich überzeugt zudem durch seine naturnahe Lage: Spazier- und Radwege entlang der Erft sowie Grünflächen bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Das Stadtviertel verbindet somit ruhiges Wohnen mit optimaler Anbindung an städtische Zentren.

#### HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Heizung

Baujahr Gebäude: 1975

Baujahr Heizung: 2001

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf:

281,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

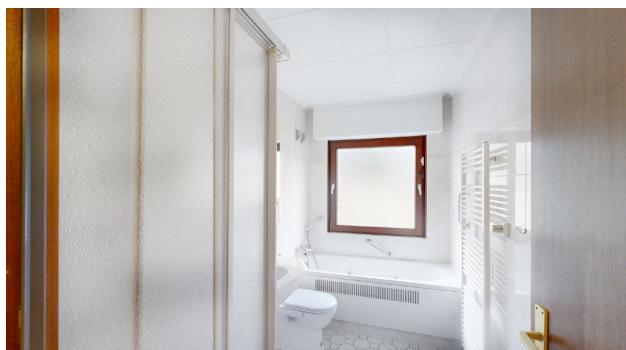
Effizienzklasse: H

Gültig bis: 23.11.2035

## Objektbilder



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## 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.