

## Sonnenhelle 3-Zimmer-Wohnung!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

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

|                                                |       |                    |           |
|------------------------------------------------|-------|--------------------|-----------|
| <b>Kaufpreis</b>                               |       | <b>Miete*</b>      | 1.350,- € |
| <b>Baujahr</b>                                 | 2021  | <b>Nebenkosten</b> | 285,- €   |
| <b>Wohnfläche</b>                              | 96 m² | <b>Zimmer</b>      | 3         |
| <b>Nutzfläche</b>                              |       | <b>Grundstück</b>  |           |
| <b>Garage/Stellplatz</b>                       | 1     | <b>Provision</b>   | -         |
| <i>*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten</i> |       |                    |           |

Erftstadt-Lechenich! Top-moderne 3-Zimmer-Mietwohnung mit hohem Wohnkomfort, Loggia und exquisiter Einbauküche im Architektenhaus! (CA 4948)

### AUFTEILUNG

1.OG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Büro, Abstellraum und Loggia

- + Tiefgaragenstellplatz für monatlich 70,- Euro
- + Kellerraum
- + gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum

### BESCHREIBUNG

Das moderne Mehrparteienhaus wurde erst 2021 in massiver Bauweise fertiggestellt und befindet sich in Erftstadt-Lechenich. Im ersten Obergeschoss erstreckt sich die ca. 96 m² große 3-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung sorgt der großzügige Flur mit Einbauschränken für ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus sind alle in der Wohnung befindlichen Räume zugänglich. Eine Gegensprechanlage mit Videofunktion ermöglicht es Ihnen, Ihren Besuch gemütlich von der Wohnung aus zu empfangen.

Das offen geschnittene Wohn-/Esszimmer bietet viel Platz und dadurch viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die bodentiefe Fensterfront über die ganze Breite zur Loggia hin verleiht dem Wohnzimmer einen hellen, freundlichen Charakter. Eine doppelflügelige Tür der Loggia lässt sich zur Küche hin beidseitig öffnen und kreiert im Sommer eine besondere Atmosphäre. Die angrenzende Loggia präsentiert sich großformatig gepflastert und mit reichlich Platz für Tisch und Stühle. Eine offene, neuwertige Einbauküche mit Kücheninsel in edler Beton-Optik ist mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten ausgestattet und lässt somit keine Wünsche offen! Diese wird mit der Wohnung zusammen vermietet (70 EUR/Monat).

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch einen ebenmäßigen Zuschnitt und bietet durch die beiden Einbauschränke üppig Bettstellfläche. Ein großes Fenster flutet den Raum mit Tageslicht. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Home-Office-Möglichkeit.

Top modern zeigt sich ebenfalls das Duschbad. Es ist halbhoch gefliest und in grau/weißer Farbgestaltung gehalten. Ein Waschtisch, eine überbreite Walk-In-Dusche mit Marmorverkleidung und Glasabtrennung und ein Hänge-WC beschreiben die Ausstattung.

Abgerundet wird die Wohnung durch den angrenzenden Abstellraum in der Küche. Hier finden nicht nur Ihre Waschmaschine und der Trockner ausreichend Platz, ein weiterer Einbauschrank bietet zudem reichlich Lagermöglichkeiten.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und Parkett ausgestattet. Die Be-/Entlüftungsanlagen sorgen für eine hervorragende Luftzirkulation, ohne dabei die Fenster zu öffnen. Auf Wunsch können sämtliche Fenster mit Hilfe von elektrisch betriebenen modernen Textilscreens verdunkelt werden.

Sie erreichen bequem mit dem Aufzug den im Untergeschoss des Hauses befindlichen Kellerraum und die Tiefgarage. Gelangen Sie stets barrierefrei und trockenen Fußes in Ihre Wohnung.

## FAZIT

Diese moderne Wohnung eignet sich für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert legen auf modernes Wohnen in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Erftstadt-Lechenich.

## FENSTER

Anthrazitfarbene Alu-Fenster mit elektrisch betriebenen Textilscreens.

## SONSTIGES

Der Vermieter legt Wert auf absolut solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und die bereit sind, sich harmonisch in die ruhige Haus- bzw. Bewohnergemeinschaft einzufügen.

## NEBENKOSTEN

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 285,- EUR inkl. Heizkosten (jährliche Abrechnung).

## ENERGIEAUSWEIS

Fußbodenheizung auf Basis einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Warmwasseraufbereitung mit elektronisch gesteuerten Durchlauferhitzern der neuesten Generation.

Wesentlicher Energieträger: Strom

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: Nur 38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse A

Baujahr Gebäude und Heizung 2021

## LAGE

Erftstadt-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.

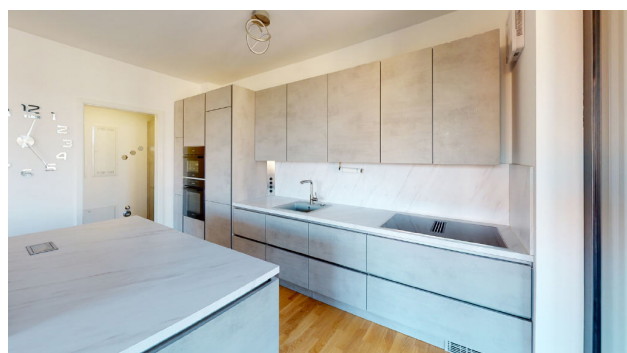
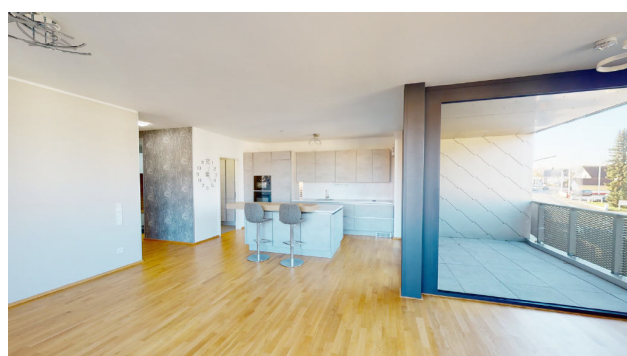
Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

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

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.

## 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.