

4-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

Kaufpreis	299.000,- €	Miete*	
Baujahr	1980	Nebenkosten	
Wohnfläche	104 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Ertstadt? Lechenich! Solide 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Raumaufteilung, Sonnenbalkon in zentraler Wohnlage! (SN 4966)

AUFTEILUNG

Wohn-/Esszimmer, Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Sonnenbalkon

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Inmitten des beliebten Ertstädter Stadtteils Lechenich präsentiert sich diese zum Verkauf stehende großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1980 in massiver Bauweise errichteten Mehrparteienhauses mit insgesamt 15 Einheiten. Die hell verlinkerte Fassade und die architektonisch besondere Gestaltung verleihen dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter mit hohem Wiedererkennungswert.

Ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung sowie zu den Kellerräumen. Auf rund 104 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und gelungene Raumaufteilung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, während die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht. Letztere spiegelt sich auch in den Bodenbelägen wieder, welche sich teils durch hellbraune Fliesen und in den Schlafräumen durch Teppichböden beschreiben lassen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie die großzügige Diele, welche wie ein roter Faden alle Räume miteinander verbindet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Das geräumige Wohn-/Esszimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle und kreative Möblierung.

Von hier aus gelangen Sie auf den vorgelagerten, überdachten Sonnenbalkon, der sightgeschützt zum gemütlichen Verweilen einlädt und ausreichend Platz für eine komfortable Sitzgruppe bereithält. Ob entspannter Feierabend oder geselliges Beisammensein: dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise.

Die separate Wohnküche bietet genügend Raum für einen Frühstückstisch und wird ergänzt durch eine praktische Abstellkammer, die ideal für Vorräte oder Haushaltsutensilien genutzt werden kann. Die vorhandene, gepflegte Einbauküche inklusive Elektrogeräten kann auf Wunsch übernommen werden und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein.

Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet neben Platz für ein Bett ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank und verfügt über einen eigenen, kleinen zweiten Balkon.

Zwei weitere, großzügig bemessene Zimmer stehen flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder begehbare Ankleide zur Verfügung und passen sich den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner an.

Das Badezimmer präsentiert sich als klassisches Wannenbad mit weißen, dreiviertelhoch gefliesten Wänden sowie weißer Sanitärausstattung bestehend aus Waschtisch, WC und Badewanne.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen weiteren kleinen Raum, der derzeit als Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenanschluss genutzt wird. Ursprünglich war hier ein Gäste-WC vorgesehen, welches bei Bedarf wieder aktiviert werden kann - eine attraktive Option für Familien oder Gäste.

Zur Wohnung gehört ein eigener, gemauerter Kellerabstellraum im Untergeschoss.

Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

FAZIT

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, jedoch nicht mehr ganz zeitgemäßen Zustand und bietet damit eine hervorragende Grundlage, um durch gezielte Modernisierungen ein modernes Wohnambiente nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Sie spricht sowohl Eigennutzer an, die sich den Traum von großzügigem Wohnen in gewachsener Lage erfüllen möchten, als auch Kapitalanleger, die mit überschaubarem Investment eine gut vermietbare Wohnung mit attraktiver, selbstbestimmter Rendite realisieren wollen.

Eine solide Basis in begehrter Wohnlage und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten machen dieses Angebot zu einer wertbeständigen Investition mit Perspektive.

LAGE

Erfstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlosstädtchen 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.

FENSTER

(doppeltverglaste) Alu-ISO-Fenster mit Rollläden

HAUSGELD/VORSCHUSS

Das aktuelle Hausgeld beträgt 380,- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungs-rücklage.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Brennwert-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1980

Baujahr Heizung: 2024

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 116,4 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 13.01.2030

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.