

Reihenhaus



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	370.000,- €	Miete*	
Baujahr	1974	Nebenkosten	
Wohnfläche	125 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche		Grundstück	231 m ²
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Erftstadt-Lechenich! Platz für die ganze Familie! Gepflegtes Wickrath-Haus mit Sonnengarten und Garage in erstklassigem Wohngebiet! (SN 4968)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Abstellraum und Sonnenterrasse

Obergeschoss: Elternschlafzimmer, drei Kinder-/Gästezimmer (oder Homeoffice), Flur, Wannenbad, Duschbad mit WC und Balkon

Untergeschoss: Waschküche, Hobbykeller, Heizungsraum, Lager, Werkstatt, Flur

BESCHREIBUNG

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Erftstadt-Lechenich präsentiert sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus als ideales Zuhause für alle, die komfortables Wohnen mit einem schönen Sonnengarten und einer durchdachten Raumaufteilung verbinden möchten.

Das Haus wurde im Jahr 1974 in solider Massivbauweise durch den renommierten Bauträger Wickrath errichtet und gehört zum beliebten Haustyp ZE 118.

Die charakteristische rot verlinkerte Fassade verleiht dem Gebäude eine zeitlose und wertbeständige Erscheinung, während das Flachdachkonzept die klare, moderne Architektur unterstreicht. Eingebettet in ein verkehrsberuhigtes

Wohngebiet bietet das Objekt ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass die Immobilie über die Jahre sorgfältig gepflegt und zeitgemäß modernisiert wurde.

Die im Jahre 2017 erneuerte Haustür in elegantem Anthrazit mit stilvollen Glaseinsätzen vermittelt bereits im Eingangsbereich einen hochwertigen Eindruck.

Die Diele empfängt Bewohner und Gäste freundlich und bietet mit einer praktischen Garderobennische ausreichend Platz für Jacken und Schuhe.

Das gesamte Erdgeschoss ist hell gefliest und wirkt dadurch besonders offen, lichtdurchflutet und pflegeleicht.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine beeindruckende Größe und die großen, teilweise bodentiefen Fensterflächen ein besonders angenehmes Raumgefühl vermittelt. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung und Gestaltung.

Der direkte Zugang zur sonnigen Südterrasse verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung und lädt dazu ein, warme Sommertage entspannt im Freien zu genießen.

Der gepflegte Garten wurde durchdacht von einem Gärtner angelegt und zeigt sich überwiegend als Rasenfläche, welche von liebevoll gestalteten Beeten eingerahmt ist, die dem Außenbereich eine freundliche und einladende Atmosphäre verleihen. Ein im Jahr 2015 errichtetes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitutensilien.

Das Gartenausgangstor sowie das stilvolle Geländer der Kelleraußentreppe aus Edelstahl, erneuert im Jahr 2014, unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck dieses Außenbereichs.

Neben dem Wohnbereich befindet sich im Erdgeschoss eine gut geschnittene Küche, in der die vorhandene Einbauküche auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben kann.

Ein komplett in Weiß gehaltenes Gäste-WC, beschrieben durch Waschtisch und WC, sowie ein praktischer Abstellraum für Vorräte oder Putzutensilien runden die Erdgeschossebene gelungen ab.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit einer hervorragend durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Hier stehen ein großzügiges Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder ruhiger Rückzugsort nutzen lässt.

Alle Schlafräume sind mit Laminatböden in warmer Farbgebung ausgestattet und vermitteln eine behagliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight bildet das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Sonnenbalkon, von dem aus sich ein schöner Blick in den eigenen Garten genießen lässt.

Auch im Bereich der Bäder bietet das Haus komfortable Möglichkeiten für den Familienalltag. Das Wannenbad verfügt über eine Badewanne und einen Waschtisch und ist vollständig in zeitlosem Weiß gefliest. Ein Oberlichtfenster sorgt hier für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung.

Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Duschbad mit verglaster Dusche, WC und Waschtisch, ebenfalls

komplett weiß gefliest und mit weißem Sanitär ausgestattet.

Die Immobilie ist zudem vollständig unterkellert und bietet mit rund 70 m² Nutzfläche ein großzügiges Platzangebot. Neben einer Waschküche und dem Heizungsraum stehen eine kleine Werkstatt, ein Vorrats- beziehungsweise Lagerraum sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbykeller zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Kellerausgang in den Garten, der zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung bietet.

Technisch befindet sich die Immobilie auf einem guten und zeitgemäßen Stand. Die Kunststoff-Isolierfenster mit elektrischen Rollläden wurden im Jahr 2017 erneuert und tragen ebenso wie die moderne Haustür zu Komfort und Energieeffizienz bei.

Im Jahr 2014 wurde das Dach inklusive Dämmung vollständig erneuert, wobei auch neue Oberlichtfenster eingebaut wurden.

Für wohlige Wärme sorgt eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023, während die Warmwasseraufbereitung dezentral erfolgt. Zudem ist bereits ein Glasfaseranschluss vorhanden, sodass auch modernes Arbeiten von zu Hause aus problemlos möglich ist.

Das Grundstück umfasst etwa 231 Quadratmeter und bietet damit eine ideale Balance zwischen Gartenfläche und pflegeleichtem Aufwand.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage im nahegelegenen Garagenhof, die zusätzlichen Komfort und sichere Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug bietet.

FAZIT

Mit einer Wohnfläche von rund 125 m², einer hervorragenden Raumaufteilung, einem sonnigen Garten sowie einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage stellt dieses Reihennmittelhaus eine äußerst attraktive Gelegenheit für Familien oder Paare dar, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Lebensqualität suchen.

Auf Grund der bereits erfolgten größeren Modernisierungen kann man ohne Bedenken zeitnah einziehen und gewünschte optische Veränderungen auf einen späteren Zeitpunkt verschieben.

Somit verbindet sich in dieser Immobilie solides Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld, wodurch ein Ort entsteht, an dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

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- 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- u. Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer 'Lido') des Naherholungsgebietes Ville laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die etwa 2 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.

FENSTER

Doppelverglaste Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden aus 2017

MODERNISIERUNGEN

2011 (ca.): Wasserleitungen erneuert (teilweise)

2014: neues Dach und Geländer der Außentreppe (Edelstahl)

2015: neues Gartenhaus

2017: neue Fenster und Eingangstür

2023: neue Gas-Heizung

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1974

Baujahr Heizung: 2023

Bedarfsausweis!

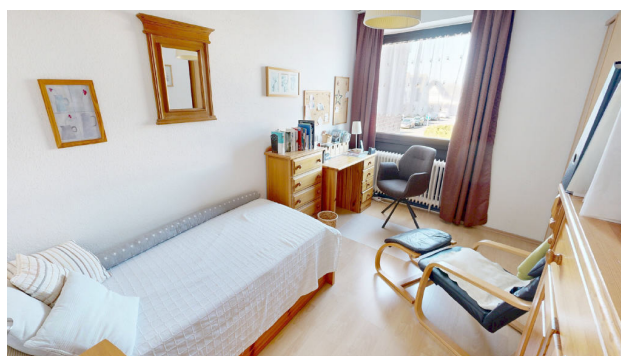
Endenergiebedarf: 122,0 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: E

Gültig bis: 28.02.2036

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.