

**Freistehend! Bildschönes charmantes Eigenheim!**



**ZEIT & WERT**  
I m m o b i l i e n  
Maklersocietät GmbH

Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

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

|                          |                    |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kaufpreis</b>         | 449.000,- €        | <b>Miete*</b>      |                    |
| <b>Baujahr</b>           | 1970               | <b>Nebenkosten</b> |                    |
| <b>Wohnfläche</b>        | 135 m <sup>2</sup> | <b>Zimmer</b>      | 6                  |
| <b>Nutzfläche</b>        | 55 m <sup>2</sup>  | <b>Grundstück</b>  | 600 m <sup>2</sup> |
| <b>Garage/Stellplatz</b> | /2                 | <b>Provision</b>   | 3.57 %             |

Lechenich! Beste Ruhelage! Vorfriede auf Sommer - Sonne - Outdoorpool!  
Freistehendes Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit herrlich großem Südgarten, Outdoor-Pool und Garage!

**IMMOBILIE im ÜBERBLICK**

Traumhaft ruhig gelegenes freistehendes Eigenheim in begehrter Wohnlage von Ertstadt-Lechenich!

Freistehendes massives Wohnhaus in Split-Level-Bauweise mit Vollkeller und Garage

Freistehendes massives Wohnhaus in Split-Level-Bauweise mit Vollkeller und Garage

- Baujahr 1970; weitreichende Modernisierungen / Sanierungen in 2010, z.B.
- neue weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden
- neue Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- neues Dach mit Isolierung
- größtenteils zusätzliche Außenisolierung
- zwei komplett neue Bäder mit neuem Sanitär und schicken Fliesen
- komplett neue Oberböden (Bambus-Parkett und trendige Bodenkeramik)

Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügig aufgeteilt:  
Diele / großzügiges offenes Entrée, Wohn- und Essbereich mit umlaufend integrierten Spots, Zugang auf die Terrasse, Küche, Elternzimmer, 2 Kinderzimmer und schickes neues Wannenbad im Hochparterre,

+ 2 wohnliche Räume mit je 3 bzw. sogar 4 Fenstern im Tiefparterre (zusammen ca. 27 m<sup>2</sup>) + zweites neues (Dusch-)Bad.

162 m<sup>2</sup> gesamte wohnlich ausgebaute und tagesbelichtete Fläche + Nutzfläche im Keller (Vorrat, Waschküche etc.)

600 m<sup>2</sup> idyllisch eingewachsenes, sichtgeschütztes Südareal mit 3 x 7 Meter-Outdoorpool

## BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Das 1970 in massiver Bauweise erstellte Einfamilienhaus mit Vollkeller wurde 2010 einer weitreichenden Modernisierung unterzogen und zeigt sich in entsprechend zeitgemäßem, gepflegtem Gesamtzustand.

Das freistehende stattliche Wohndomizil befindet sich in kaum wiederholbarer und deshalb so begehrter Ruhiglage Lechenichs, nur wenige Gehminuten vom Markt / Zentrum entfernt!

Zum Haus gehört eine eigene Garage; für einen weiteren Pkw gibt es einen zusätzlichen Stellplatz.

Der geschickt zwischen Haus und Garage versteckte Hauseingang führt zunächst in die geräumige Eingangsdiele. Diese sorgt gleichzeitig für die klare Gliederung des Wohnkonzeptes:

Während der linke eineinhalbgeschossige Gebäudeschenkel den privaten Schlafrakt beherbergt, liegt der Wohnbereich im gartenwärts orientierten eingeschossigen Gebäudeteil.

Im lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich geben breite bodentiefe Fensterflächen (Hebe-/ Schiebeanlage) den Blick frei auf die geschützt gelegene Terrasse und weiter in den lauschigen Sonnengarten. Die Terrasse ist mit Betonsteinplatten belegt und erstreckt sich über fast die gesamte Hausbreite.

Ein 3 x 7 Meter großer massiver Outdoorpool sorgt an heißen Tagen für kühle Erfrischung; die moderne Schwimmbadtechnik (mit solarer Unterstüzung) wurde ebenfalls um 2010 erneuert und zeigt sich in tadellosem Zustand.

Der Wohn-/Essbereich ist mit `unkaputtbarem´ Bambusparkett (2010 erneuert) ausgelegt, das in der einfallenden Sonne bestens zur Geltung kommt. Der Essbereich zeigt einen L-förmigen Zuschnitt und ist über eine Schiebetür direkt von der Küche aus zugänglich.

Der Schlafrakt befindet sich im 1,5-geschossigen Split-Level-Teil des Hauses, abgeschirmt vom übrigen Wohnbereich, was Privatsphäre schafft. Auch hier liegen komplett neue Oberböden - Bambusparkett in Eltern- und Kinderzimmern sowie im gemeinsamen Flur, und trendige Fliesen im Bad.

Das geräumige Elternzimmer zeichnet sich aus durch einen ebenmäßigen Zuschnitt, der auch großen Kleiderschränken mühelos die erforderliche Stellfläche bietet. Eine breite Fensterfront macht den Raum einladend hell. Auch die beiden Kinderzimmer zeigen nahezu quadratische Zuschnitte, was flexible Möblierungen erlaubt.

Das erste der beiden Bäder bietet eine breite Doppelwaschtisch-Anlage, eine ovale, in Kleinmosaik eingefasste Eckwanne, ein wandhängendes weißes WC und einen formschönen Handtuchheizkörper (alles 2010 komplett erneuert).

Von der Eingangsdiele führt eine offene Holzterasse sowohl hoch in den oben beschriebenen Schlafrakt wie auch ins Tiefparterre, das sich idealerweise als Freizeit-/ Fitnesssebene anbietet.

Die beiden straßenwärts liegenden Souterrainräume erhalten dank der breiten Fenster (drei- bzw. vierflügelig!) viel Tageslicht. Beide Räume sind ebenfalls mit neuem Bambusparkett gestaltet; sie werden derzeit als Büro/ Arbeitszimmer

und Gästebereich genutzt.

Das zweite Bad - ebenfalls 2010 komplett neu gestaltet - ergänzt diese Teilebene sinnvoll. Dieses zweite Bad ist als Duschbad mit mediterranem Kleinmosaik ausgeführt mit bodengleicher Walk-in-Duschkabine, diskret abgemauertem Hänge-WC und Designer-Wasch-tisch. Ein Fenster sorgt für gute Belichtung und Belüftung.

Des Weiteren beherbergt das Untergeschoss die üblichen Nutz- und Funktionsräume wie Waschküche, Vorrat, Heiz- und Tankraum sowie Vielzweckkeller.

## FAZIT

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit seiner interessanten Split-Level-Bauweise bietet erstaunlich viel Platz. Es eignet sich ideal für Paare und Familien mit bis zu zwei Kindern, die ein Eigenheim in begehrter Ruhigwohnlage mit infrastrukturell hervorragendem Umfeld suchen.

Dank des sonnigen Südgartens und des Outdoorpools genießen Sie hohen Freizeitwert kombiniert mit komfortablem großzügigem Wohnen in kaum wiederholbarer, nachhaltig ruhiger Bestlage Lechenichs mit steigendem Wertpotential!

## FENSTER

Weißer Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrisch gesteuerten Rollläden (2010 im ganzen Haus neu)

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gaszentralheizung (Buderus) mit zentraler Warmwasseraufbereitung (2010 neu)

Solare Wassererwärmung und Sandfilteranlage für den Outdoorpool

Hinweis: Der bedarfsorientierte Energieausweis wurde vor den ganzen Modernisierungsmaßnahmen und dem Einbau der neuen Heizung erstellt! Der damals ermittelte Endenergiebedarf betrug

## LAGE

Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Lechenich bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur. Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vorort. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar. Die ca. 4 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

## IHRE ANSPRECHPARTNER

Sybille Gerth und Niclas Schütten stehen Ihnen für eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an - Tel. 02235 - 92 92 623!

**Objektbilder**

---



**ZEIT & WERT**

Immobilien  
Maklersocietät GmbH



## 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.