Sanierter Altbau mitten in der Lechenicher Altstadt! (MB 4943)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	349.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1925	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	190 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche		**Grundstück**	145 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Diele, Duschbad, Küche, Wohn-Esszimmer und Wintergarten als Zugang zum Garten/Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, Diele, Wannenbad und Balkon

BESCHREIBUNG
Dieses außergewöhnlich charmante Altstadthaus befindet sich in absoluter Premiumlage von Lechenich direkt am Lechenicher Stadtweiher und damit im exklusivsten Bereich des angrenzenden Parks. Die unmittelbare Wasserlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne verleiht der Immobilie eine besondere Lebensqualität und ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Besonders hervorzuheben ist, dass der Stadtweiher selbst während der Flut nicht über die Ufer getreten ist - ein beruhigender Aspekt in dieser privilegierten Lage.

Das zweigeschossige, verklinkerte Gebäude mit eigentümerseitig ausgebautem Speicher verbindet den typischen Altstadtflair mit einem angenehmen, zeitgemäßen Wohnkomfort. Unterschiedliche Deckenhöhen unterstreichen den historischen Charakter und schaffen eine behagliche, warme Atmosphäre. Mit rund 190 m² Wohnfläche bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Platz für ein Altstadthaus und eignet sich ideal für Eigennutzer, die Großzügigkeit, Individualität und eine besondere Lage miteinander verbinden möchten.

Das einseitig angebaute Haus steht auf einem ca. 145 m² großen Grundstück. Die großzügige Terrasse grenzt direkt an den Stadtweiher und eröffnet einen traumhaften Blick in den Park und auf das Wasser. Hier genießen Sie entspannte Stunden in absolut ruhiger Umgebung - ein Ort, an dem Alltag und Erholung harmonisch ineinander übergehen.

Die Aufteilung ist durchdacht, familienfreundlich und zugleich wohnlich gestaltet.
Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich mit Diele. Ein Duschbad sowie die Küche schließen sich an. Besonders praktisch ist der als Wintergarten gestaltete Abstellbereich mit Zugang in den Garten beziehungsweise auf die Terrasse. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Der direkte Blick auf den Weiher schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre und macht diesen Raum zu einem ganz besonderen Lebensmittelpunkt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon mit herrlichem Blick in den Park und auf den Stadtweiher. Ein kleines Wannenbad ergänzt diese Etage. Sämtliche Räume sind angenehm belichtet. Alle Böden sowie die Fenster wurden erneuert, sodass sich das Haus auch in technischer Hinsicht zeitgemäß präsentiert.

Der ausgebaute Speicher im Dachgeschoss bietet durch ein großes Dachflächenfenster viel Tageslicht und reichlich Staufläche. Dieser Bereich eignet sich ideal als Hobbyraum, Atelier oder zusätzliche Nutzfläche. Das Haus ist teilunterkellert. Hier befinden sich weitere Abstellmöglichkeiten, die Ölzentralheizung sowie der Heizöllagerraum.

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und sorgfältig gepflegt. Sie präsentiert sich heute in einem insgesamt sehr guten und einzugsbereiten Zustand. Im Wesentlichen sind lediglich übliche Streicharbeiten erforderlich.

FAZIT
Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, die das besondere Wohnen in historischer Umgebung mit direkter Park- und Wasserlage suchen und gleichzeitig nicht auf großzügige Wohnfläche verzichten möchten. Ein Zuhause mit Charakter, Charme und außergewöhnlicher Lagequalität.

SONSTIGE ANGABEN
Die Immobilie befindet sich innerhalb der Denkmalbereichssatzung Lechenichs. Bauliche Änderungen müssen mit dem zuständigen Bauamt abgesprochen werden.

Die Immobilie befindet sich in äußerst begehrter Lage von Erftstadt im historischen Stadtteil Lechenich. Diese Adresse steht für Wohnen in einer der schönsten und traditionsreichsten Lagen Erftstadts.

Der Zehntwall verläuft unmittelbar entlang des Lechenicher Stadtweihers und grenzt an den weitläufigen Parkbereich, der das historische Stadtbild prägt. Die direkte Nähe zum Wasser sowie die gewachsene, gepflegte Umgebung schaffen ein außergewöhnlich ruhiges und zugleich repräsentatives Wohnumfeld. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit dem besonderen Flair der Altstadt.

Die historische Innenstadt von Lechenich mit ihren kleinen Gassen, liebevoll restaurierten Häusern, Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe. Die Infrastruktur ist hervorragend und ermöglicht kurze Wege im Alltag.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A61 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Bonn und in die umliegenden Wirtschaftszentren des Rhein-Erft-Kreises. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet regelmäßige Verbindungen in die Nachbarstädte.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Die Lage vereint somit auf besondere Weise Ruhe, Natur und historische Atmosphäre mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Für Kaufinteressenten, die Wert auf Lebensqualität, ein gepflegtes Umfeld und eine gewachsene Nachbarschaft legen, zählt diese Adresse zu den attraktivsten Wohnlagen von Lechenich.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de





Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.