Erftstadt-Lechenich! 3-Zimmer-ETW mit gelungenem Schnitt und Loggia in zentraler Wohnlage! (SN 5002)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	155.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1966	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	77 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/Esszimmer, Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Sonnenloggia

BESCHREIBUNG
Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Erftstadt-Lechenich präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit solider Vermietungssituation und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Seit 2019 wohnen die derzeitigen Mieter dort und fühlen sich in der Wohnung sehr wohl. Gerne würden sie das Mietverhältnis fortführen, was ideale Voraussetzungen für Investoren, die Wert auf Kontinuität und Planungssicherheit legen, bietet.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, massiv errichteten Mehrparteienhauses mit insgesamt 17 Einheiten.

Das freistehende, voll unterkellerte Gebäude aus dem Baujahr ca. 1966 überzeugt durch seine klassische, rot verklinkerte Fassade sowie einen insgesamt ordentlichen und instandgehaltenen Gesamteindruck.

Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zur Wohnung.

Mit einer Wohnfläche von rund 77 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das durch seine gelungene Aufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre besticht.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen harmonischen Übergang in die einzelnen Räume schafft.

Die Wohnung wirkt insgesamt freundlich und hell, was insbesondere auf die großen Fensterflächen zurückzuführen ist, die für einen üppigen Lichteinfall sorgen.

Das Herzstück bildet das Wohn- und Esszimmer, das sich dank seiner offenen und zugleich klar gegliederten Struktur besonders einladend präsentiert. Der Essbereich ist geschickt in unmittelbarer Nähe zur Küche positioniert und wird durch einen halboffenen Rundbogen mit stilvollen Glasbausteinen optisch abgetrennt. Diese architektonische Lösung schafft Transparenz und bewahrt gleichzeitig eine angenehme Abgrenzung der Bereiche.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenloggia, die mit ihrer Westausrichtung herrliche Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden bietet. Witterungsgeschützt lassen sich hier entspannte Stunden mit Blick ins Grüne und bis hin zur Lechenicher Burg genießen.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale und großzügige Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche. Die derzeit vorhandene Einbauküche gehört den Mietern und ist nicht Bestandteil des Angebots.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen nahezu quadratischen Zuschnitt, der vielfältige Möblierungsmöglichkeiten eröffnet. Ein weiteres Zimmer steht flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice zur Verfügung und passt sich damit ideal den heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen an.
Das Badezimmer entspricht in seiner Gestaltung nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und ist mit grünen Wandfliesen sowie weißer Bodenkeramik ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie einen Waschtisch und bietet eine solide Grundlage für eine zukünftige Modernisierung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der wertvollen Stauraum für den Alltag bietet.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum im Untergeschoss. Ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung und ergänzt die funktionale Infrastruktur des Hauses.
Optional besteht die Möglichkeit, gegen Aufpreis eine Garage in einem nahegelegenen Garagenhof zu erwerben, wodurch sich der praktische Nutzen der Immobilie zusätzlich erhöht.

FAZIT
Diese Eigentumswohnung vereint eine solide Bauweise, eine gefragte Lage innerhalb von Erftstadt-Lechenich und eine stabile Vermietungssituation zu einem überzeugenden Gesamtpaket.

Sie bietet sowohl eine zuverlässige Kapitalanlage als auch perspektivisch interessante Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
Kunststoff-ISO-Fenster (teilweise mit Rollläden)

HAUSGELD/VORSCHUSS
Das aktuelle Hausgeld beträgt 310,- EUR monatlich inklusive Heizung und 38,50 EUR Zuführung zur

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

Erhaltungsrücklage.

MIETEINNAHMEN
Die Wohnung ist seit 2019 solide vermietet. Die Mieter zahlen monatliche eine Grundmiete von 570,- EUR und eine Betriebskostenvorauszahlung von 150,- EUR.

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.

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

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.