Erftstadt-Lechenich! Kapitalanlage! Vermietete 2-Zimmer-ETW mit Loggia in zentraler Lage! (SN 5018)



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	185.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1971	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	69 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Sonnenloggia

BESCHREIBUNG
Die zum Verkauf stehende, gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines massiv errichteten Mehrparteienhauses mit insgesamt 18 Wohneinheiten in beliebter Wohnlage von Erftstadt-Lechenich.

Das im Jahr 1971 erbaute, einseitig angebaute und voll unterkellerte Gebäude präsentiert sich mit frisch gestrichener, hell verputzter Fassade in einem gepflegten Gesamtzustand.

Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung und unterstreicht die angenehme Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Die Wohnung ist seit 2024 vermietet. Die aktuelle Mieterin fühlt sich sehr wohl und würde das Mietverhältnis gerne langfristig fortführen, wodurch sich die Immobilie insbesondere auch für Kapitalanleger als attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine freundlich gestaltete Eingangsdiele mit Glaseinsatz in der Wohnungstür, der zusätzlich Tageslicht in den Eingangsbereich bringt.

Rund 69 m² Wohnfläche überzeugen durch eine durchdachte und harmonische Raumaufteilung sowie ein angenehmes

Wohngefühl mit viel Transparenz und Helligkeit. Die Oberböden der Wohnung sind überwiegend gefliest, lediglich im Schlafzimmer wurde Teppichboden verlegt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer.
Eine breite Fensterfront lässt hier viel Tageslicht einfallen und schafft eine einladend helle Atmosphäre. Dank des gelungenen Zuschnitts lassen sich Wohn- und Essbereich optisch ansprechend gliedern und es eröffnen sich zahlreiche, individuelle Möblierungsmöglichkeiten.
Zudem befindet sich hier auch der Zugang auf die vorgelagerte Sonnenloggia mit praktischer Markise.

Die geschützte Südwest-Ausrichtung bietet ideale Voraussetzungen, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Eine gemütliche Sitzgruppe findet problemlos ihren Platz!

Die Küche verfügt über mehrere Fenster, welche für eine optimale Belichtung und Belüftung sorgen. Zudem bietet sie großzügige Stell- sowie Arbeitsflächen für eine funktionale Küchengestaltung. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieterin.

Ein separater Flur führt in den privaten Bereich der Wohnung mit Schlafzimmer, Badezimmer, WC und praktischem Abstellraum.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen nahezu quadratischen Grundriss und ermöglicht eine flexible Möblierung mit ausreichend Platz für Schrank- und Stellflächen.

Das Badezimmer ist zeitlos und funktional gehalten. Die Wände zeigen sich deckenhoch in Weiß gefliest mit einer dazu kontrastierenden grauen Bodenkeramik. Die übrige Ausstattung beschreibt sich durch einen Waschtisch, eine Badewanne sowie einen Anschluss für die Waschmaschine.

Direkt angrenzend befindet sich das separate WC. Auch dieses zeigt sich hell gestaltet und mit eigenem Waschtisch versehen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, einen zusätzlichen eigenen Kellerabstellraum im Untergeschoss sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Trockenraum und Fahrradkeller.

FAZIT
Diese helle und gut geschnittene Eigentumswohnung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit solider Bauweise, attraktiver Raumaufteilung und einer beliebten Wohnlage.

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

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
Kunststoff-ISO-Fenster (bicolor - innen: weiß, außen: braun) mit Rollläden

HAUSGELD/VORSCHUSS
Das aktuelle Hausgeld beträgt 336,91 EUR monatlich inklusive Heizung und 63,63 EUR Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

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

MIETEINNAHMEN
Die Wohnung ist seit 2024 solide vermietet. Die Mieterin zahlt monatlich eine Grundmiete von 600,- EUR und eine Betriebskostenvorauszahlung von 180,- 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.