Erftstadt-Lechenich! Einzugsbereites Schmuckstück in Bestlage! (SN 5013)



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	499.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1970	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	130 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche	60 m²	**Grundstück**	439 m²
Garage/Stellplatz	2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss: Eingangsbereich, Wannenbad, Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC und Terrasse
Dachgeschoss: 2 Zimmer, Diele und Duschbad
Untergeschoss: Heizungsraum + übliche Nutz- und Funktionsräume

BESCHREIBUNG
Wohnen mit Herz und Geschichte in begehrter Lage von Erftstadt-Lechenich
Dieses charmante und sehr gepflegte Wohnhaus wurde im Jahr 1970 in solider eingeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet und begeistert bereits beim ersten Eindruck mit einer freundlichen und einladenden Ausstrahlung. Die weiß verputzte Fassade, der liebevoll angelegte Vorgarten mit rundum gewachsener Begrünung, eine dekorative Bruchsteinmauer sowie der Naturstein-gepflasterte Zugangsweg mit romantischem Rosenbogen schaffen eine Atmosphäre, die Besucher sofort willkommen heißt.

Obwohl das Haus im hinteren linken Bereich teilweise angebaut wurde, vermittelt es von vorne den Eindruck eines freistehenden Einfamilienhauses und überzeugt durch seine angenehme Erscheinung und die harmonische Einbettung in das gewachsene Wohnumfeld.

Die Immobilie richtet sich insbesondere an Eigennutzer, die ein gepflegtes Zuhause mit Charme suchen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, ihre eigenen Wohnideen und Vorstellungen in einer der beliebtesten Wohnlagen von Erftstadt zu verwirklichen. Neben all diesen Vorteilen bietet die Immobilie auch noch 2 Garagen im nahe gelegenen Garagenhof. Ein echter Mehrwert und nicht oft zu finden!

Im Laufe der Jahre wurde das Haus fortlaufend gepflegt, modernisiert und instandgehalten. Besonders hervorzuheben ist die große Dachgaube, die im Jahr 1990 errichtet wurde und dem Dachgeschoss deutlich mehr Raum und Wohnqualität verleiht. In diesem Zuge entstand dort auch ein modernes Duschbad.

Bereits 1993 wurde die Ölzentralheizung erneuert. Ebenfalls wurden eine Rückstauklappe installiert sowie das Badezimmer und das Gäste-WC im Erdgeschoss modernisiert. Seit diesem Zeitpunkt erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung zentral über die Heizungsanlage.

1996 wurden die Wasserleitungen erneuert. Im Jahr 2001 erfolgte der Austausch sämtlicher Fenster gegen doppelverglaste Holzfenster inklusive neuer Eingangs- und Terrassentüre. Ergänzt wurde diese Maßnahme durch hochwertige Granitfensterbänke.

Das Wohnzimmer erhielt 2002 eine neue Rigipsdecke. 2003 wurde das Dach vollständig neu eingedeckt und isoliert. Gleichzeitig wurden neue Velux-Dachfenster eingebaut sowie eine Kupferdachrinne installiert. Zudem wurden die Stegplatten der Terrassenüberdachung durch Wärmeschutzglas ersetzt.

Im Jahr 2006 wurde das Fundament freigelegt, gedämmt und isoliert. Gleichzeitig wurden neue Lichtschachteinsätze eingebaut. 2007 erfolgte eine liebevolle Neugestaltung des Gartens und Vorgartens mit neuen Bäumen und Bepflanzungen. 2009 wurde der Abwasserkanal im hinteren Grundstücksbereich instandgesetzt. Zusätzlich erhielt das Haus einen neuen Sicherungskasten. Im Wohnzimmer wurde das hochwertige Parkett geschliffen und neu versiegelt.

2012 wurden die Fußböden im Flur, in der Küche sowie an der Kellertreppe erneuert. Im Jahr 2013 wurde eine moderne Einbauküche eingebaut, die auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleiben kann. Ebenfalls wurde die Treppe ins Dachgeschoss geschliffen und neu versiegelt.

2016 erfolgte die Modernisierung des Duschbades im Dachgeschoss mit neuer Dusche, WC und Waschtisch. Zudem wurden die Fenster der Gaube erneuert und mit Plissees ausgestattet.
Zuletzt wurde im Jahr 2025 eine Zeitschaltuhr für die Rollläden installiert.

Das gesamte Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und strahlt eine angenehme Wohnlichkeit aus. Im Erdgeschoss empfängt eine großzügige geflieste Diele Bewohner und Gäste gleichermaßen freundlich. Die Küche bietet kurze Wege und praktische Funktionalität. Mittelpunkt des Hauses ist das große Wohnzimmer mit offenem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und in den wunderschönen Garten. Große Fensterflächen und Echtholzelemente verleihen dem Raum eine warme und helle Atmosphäre.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein tagesbelichtetes Wannenbad sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt.
Das Dachgeschoss bietet dank der großen nachträglich errichteten Gaube zwei außergewöhnlich geräumige Zimmer mit angenehmer Wohnqualität. Teppichboden sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernes Duschbad sowie eine zentrale Diele.
Das Haus ist teilunterkellert und bietet neben dem Heizungsraum die klassischen Nutz- und Funktionsflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Südwestgarten. Die pflegeleichte Gestaltung, inklusive Bewässerungsanlage (auch im Vorgarten), die gewachsene Begrünung sowie die großzügige überdachte Terrasse schaffen einen wunderbaren Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und gemütliche Abende in geschützter Atmosphäre genießen.

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

FAZIT
Diese liebevoll gepflegte Immobilie vereint Wohnkomfort, Charme und eine begehrte Lage in Erftstadt-Lechenich auf ideale Weise. Dank der kontinuierlichen Modernisierungen, der durchdachten Raumaufteilung und des wunderschönen Südwestgartens bietet sie beste Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause mit Wohlfühlcharakter. Die beiden Garagen, die ruhige Wohnlage sowie das Potenzial, eigene Wohnideen einzubringen, machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Geschichte und Lebensqualität legen.

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst beliebten und gewachsenen Wohnlage von Erftstadt-Lechenich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Lechenich zählt zu den gefragtesten Stadtteilen von Erftstadt und überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Die historische Innenstadt von Lechenich mit ihrem besonderen Charme lädt zum Bummeln und Verweilen ein.
Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Städte Köln und Bonn sind sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Gleichzeitig bieten umliegende Felder, Grünflächen und Naherholungsgebiete einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Diese Lage eignet sich ideal für Menschen, die ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität suchen.

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

Objektbilder













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





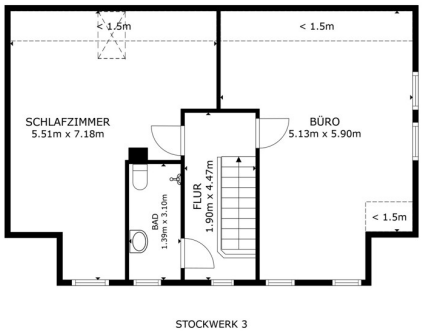




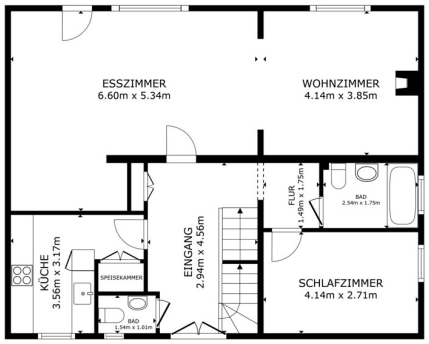




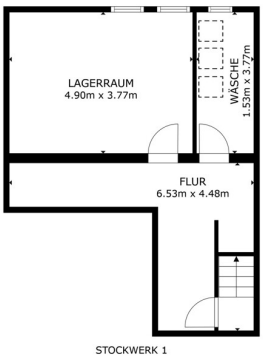
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



STOCKWERK 3



STOCKWERK 2



STOCKWERK 1

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.