Erftstadt-Lechenich! Stattliche Doppelhaushälfte mit viel Potenzial! (CA 5021)



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	390.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1982	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	145 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche	60 m²	**Grundstück**	458 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, große Terrasse und Garten

OG: Diele, 3 Schlafräume, Kinderbad und Elternbad

KG: Diele, Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum und ein Hobbyraum
DG: nicht ausgebaut, reichlich Stellfläche vorhanden

BESCHREIBUNG
Diese stattliche Doppelhaushälfte wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und seither von den Eigentümern durchgehend gepflegt und in Stand gehalten. Gleichwohl sind vor einem möglichen Einzug in gewissem Umfang Renovierungen erforderlich.

Die außergewöhnliche Immobilie präsentiert sich als Wohndomizil in attraktiver kindergarten-, schul- und einkaufsnaher Ruhiglage!

Der einladende Eingangsbereich vor dem Haus nebst großzügiger gartenwärtiger Terrasse als sichtgeschützter Privatbereich zeigt schon von außen den individuellen Charakter dieses schicken Eigenheims.

Nach Betreten des Hauses finden Sie sich zunächst in der hellen Eingangsdiele mit geschmackvoll offen gestaltetem Treppenhaus wieder. Dieses ist, ebenso wie das gesamte Erdgeschoss, pflegeleicht in einer dezenten Farbgebung gefliest.

Als großzügiger Mittelpunkt des Hauses zeigt sich das geräumige Wohnzimmer, welches viele und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die breiten Fenster, sowie die Terrassentür im Wohnzimmer, geben den Blick auf die geschützt gelegene Sonnenterrasse und den Garten frei. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sitzgarnitur und lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Der Garten ist rundherum eingefriedet und mit gepflegten Sträuchern, Gräsern und Blumenrabatten bestückt.

Zurück im Haus offenbart sich die ebenmäßig geschnittene Küche. Dank des großen Fensters ist sie angenehm hell und optimal belüftet. Zudem offeriert sie großzügige Arbeits- und Stauraumflächen für kulinarische Entfaltung. Ein angrenzender Raum eignet sich hervorragend als Esszimmer oder kann bei Bedarf geöffnet werden, um ein weitläufiges und offenes Küchenambiente zu schaffen.

Das stilvolle Treppenhaus mit seinen geschwungenen Schmiedeeisen-Elementen verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und führt elegant ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer - ein Kinderbad und ein Elternbad. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über ein Bad en suite und bietet dadurch zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die beiden weiteren Zimmer sind ruhig zum Garten hin ausgerichtet und eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, bietet jedoch reichlich praktische Staufläche. Zusätzlichen Stauraum schafft zudem das voll unterkellerte Untergeschoss.

Eine eigene Garage und Stellplätze vervollständigen dieses Angebot optimal.

FAZIT
Dieses Einfamilienhaus in Lechenich überzeugt durch seine solide Bauweise, eine familienfreundliche Grundrissgestaltung und die ruhige Wohnlage. Mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern sowie großzügigen Wohnbereichen bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die vorhandene Substanz bildet eine gute Grundlage für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sodass sich persönliche Wohnideen und zeitgemäße Ansprüche optimal verwirklichen lassen. Besonders die zum Garten ausgerichteten Räume sowie die helle und offene Gestaltung verleihen dem Haus ein angenehmes Wohngefühl.

Insgesamt präsentiert sich hier eine Immobilie mit viel Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten - ein Zuhause, das Raum für Familie, Arbeit und Erholung gewährt und mit den richtigen Modernisierungen zu einem langfristig wertbeständigen Lebensmittelpunkt werden kann.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER

weiße, doppeltverglaste Kunnststoff-ISO-Fenster

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- und 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 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. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

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.