Erftstadt-Lechenich! Gepflegtes Reihenhaus mit Garten und Garage in erstklassiger Lage! (SN 5022)



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	350.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1969	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	106 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	214 m²
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Sonnenterrasse

Obergeschoss: Elternschlafzimmer, zwei Kinder-/Gästezimmer (oder Homeoffice), Flur, Vollbad und Balkon

Untergeschoss: Waschküche, Hobbykeller, Heizungsraum/Werkstatt, Flur

BESCHREIBUNG
In einem verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohngebiet von Erftstadt-Lechenich präsentiert sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 auf einem schönen, liebevoll angelegten Grundstück mit sonniger Gartenausrichtung.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, gut geschnittene Zimmer und eine angenehme Wohnatmosphäre, welche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer bietet.

Bereits die äußere Erscheinung vermittelt einen sympathischen und soliden Eindruck. Die teilweise rot verklinkerte, teilweise weiß verputzte Fassade verleiht dem Haus einen zeitlosen Charakter. Das klassische Satteldach unterstreicht die traditionelle Architektur.

Auf einer Wohnfläche von ca. 106 m² verteilt sich die Raumgestaltung über zwei Wohnebenen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie zunächst mit einer freundlichen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der Steinboden erweist sich dabei als praktisch und pflegeleicht. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume dieser Ebene.

Die Küche verfügt über eine angenehme Größe, ist mit hellen Bodenfliesen sowie einem Fenster versehen und bietet ausreichend Platz für einen Frühstückstisch. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch im Haus verbleiben.

Das Herzstück des Hauses bildet zweifellos das großzügige Wohn- und Esszimmer. Der gelungene Zuschnitt ermöglicht zahlreiche Möblierungsvarianten und schafft ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Beisammensein.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine helle und freundliche Ausstrahlung. Der hochwertige Echtholz-Parkettboden sorgt zusätzlich für ein behagliches Wohngefühl.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse, welche durch den darüber liegenden Balkon und die vorhandene Markise bei Bedarf an warmen Sommertagen angenehmen Schatten spendet.

Von hier aus eröffnet sich der Blick in den gepflegten Garten, welcher sich überwiegend als Rasenfläche mit hübsch angelegten Beeten und gewachsenen Sträuchern zeigt. Dieser geschützte Außenbereich bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, für Gartenliebhaber ebenso wie für Familien mit Kind.

Komplettiert wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Tageslicht. Weiße Wandfliesen mit heller Bordüre sowie modernes Sanitär, bestehend aus Waschtisch und Hänge-WC, schaffen ein freundliches Erscheinungsbild.

Über eine gewendelte Treppe mit massiven Hartholzstufen gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer.

Das großzügige Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine angenehmen Proportionen und zahlreiche Stellmöglichkeiten für Schränke und weitere Möbel. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zum Balkon mit Blick in den eigenen Garten.

Die beiden weiteren Zimmer bieten ebenfalls gute Stellflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Kinderzimmer, Gästebereich oder praktisches Homeoffice - die Räume lassen sich individuell an die jeweiligen Lebenssituationen anpassen.

Alle Schlafräume sind mit hellem Teppichboden ausgestattet und vermitteln eine wohnliche Atmosphäre.

Das tagesbelichtete Vollbad präsentiert sich zeitlos und gepflegt. Die vollständig in hellem Crémeton gehaltene Gestaltung sorgt für ein freundliches Ambiente. Neben einer Badewanne stehen eine separate, umglaste Dusche, ein Waschtisch sowie ein modernes Hänge-WC zur Verfügung.

Der Vollkeller bietet mit rund 50 m² Nutzfläche ein zusätzliches Platzangebot. Neben einer Waschküche mit zusätzlicher Dusche und praktischem Ausgang in den Garten stehen ein Hobbyraum, ein Heizungsraum mit Werkstattbereich sowie ein separater Öltankraum zur Verfügung. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen wertvolle zusätzliche Flächen für Hobby, Lagerung und Hauswirtschaft.

Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Garage von ca. 18 m² im nahegelegenen Garagenhof.
Dieses Reihenmittelhaus befindet sich insgesamt in einem guten und liebevoll gepflegten Zustand. Die Ausstattung

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

entspricht in weiten Teilen dem Baujahr und bietet damit eine hervorragende Grundlage für Käufer, die den Charme der Immobilie schätzen und ihre eigenen Modernisierungsideen verwirklichen möchten.

Besonders hervorzuheben sind hierbei die gelungene Raumaufteilung, die angenehme Wohnlage, der sonnige Garten sowie das familienfreundliche Umfeld in einer der beliebtesten Wohnlagen von Erftstadt-Lechenich.

FAZIT
Das Haus wurde über die Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und befindet sich in einem insgesamt ordentlichen und soliden Zustand. Insbesondere die klassische Grundrissgestaltung, die großzügigen Fensterflächen, die familienfreundliche Raumaufteilung sowie die attraktive Wohnlage bilden eine hervorragende Grundlage für eine wertsteigernde Weiterentwicklung der Immobilie.

Das Haus verbindet den Charme eines gepflegten Bestandsobjektes mit den Möglichkeiten einer modernen Neugestaltung.

Wer also auf der Suche nach einem ehrlichen, solide gebauten Zuhause mit schönem Garten und Potenzial zur Verwirklichung eigener Wohnideen ist, wird sich hier schnell zuhause fühlen.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
Holz-ISO-Fenster mit überwiegend Rollläden

Erftstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlossstädtchen bietet neben dem hübschen historischen Stadtkern auch eine breite Infrastruktur.

Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, 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- u. Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido´) des Naherholungsgebietes Ville laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 -25 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof 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





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.