

Erfstadt-Lechenich! Sonnenhelle 3-Zimmer-ETW mit Loggia in zentraler, begehrter Wohnlage! (LK 4984)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

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

Kaufpreis	205.000,- €	Miete*	
Baujahr	1972	Nebenkosten	
Wohnfläche	78 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche	6 m ²	Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

AUFTEILUNG

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten, verlinkerten 7-Parteienhauses.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 78 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Flur/Diele mit praktischem Einbauschränk
- Wannenbad
- + eigener Kellerraum

BESCHREIBUNG

Diese lichtdurchflutete, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Erfstadt-Lechenich überzeugt durch eine moderne, helle Wohnatmosphäre, eine ideale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld.

Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das sich sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien eignet. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird mieterseits top gepflegt, sodass sich die Einheit auch weiterführend idealerweise als solide Kapitalanlage eignet.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Gebäude aus dem Jahr 1972 und verfügt über insgesamt drei

Zimmer, darunter zwei gut geschnittene, geräumige Schlafzimmer.

Der helle und großzügige Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet einen direkten Zugang zur überdachten Loggia, die ein ideales Plätzchen für einen Gasgrill und eine gemütliche Sitzlounge gewährt.

Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter dieser attraktiven Eigentumswohnung.

Besonders hervorzuheben ist die ebenfalls großzügige Küche, die nicht nur durch ein doppelflügeliges Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird, sondern auch ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet. Hier lassen sich Alltag und gemeinsames Kochen komfortabel miteinander vereinen.

Ein tagesbelichtetes Badezimmer mit einer Wanne, einem WC und einem Waschtisch rundet das Raumangebot ideal ab.

Vervollständigt wird das Angebot durch einen eigenen, der Wohnung zugeordneten Kellerraum, welcher auf rund 6m² weitere sinnvolle Staufläche bietet. Ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die liebevoll angelegte Außenanlage befindet sich im Gemeinschaftseigentum und schafft nicht nur optisch einen attraktiven Mehrwert, sondern bietet gleichzeitig auch einen zusätzlichen Erholungsraum im Grünen.

Die Lage in Ertstadt-Lechenich verbindet eine hohe Wohnqualität mit guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Eigentumswohnung bietet eine gelungene Kombination aus solider Bauweise, funktionaler Raumgestaltung und attraktiver Lage.

FAZIT

Die lichtdurchflutete, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich zudem nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer ruhigen und freundlichen Hausgemeinschaft.

Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise auch weiterführend als solide Kapitalanlage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

SONSTIGE ANGABEN

RENDITE

615,- Euro mtl. Kaltmiete = 7.380,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Der jetzige Mieter möchte das seit mehreren Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

Die Miete ist seit dem Mietbeginn unverändert geblieben.

HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt 365,- Euro monatlich inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

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.

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.

Objektbilder





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.