Erftstadt-Lechenich! Top Anlagepaket! 3-Zi-ETW mit vielen lukrativen Extras und Garage! (LK 4982)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	298.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1972	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	78 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	86 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines sehr gepflegten, verklinkerten 7-Parteienhauses.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 78 m² und verteilt sich wie folgt:
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Terrasse
- Flur/Diele mit praktischem Einbauschrank
- tagesbelichtetes Duschbad

+ eigener Kellerraum

+ separater Hobbyraum mit rd. 12 m² im Untergeschoss (wohnlich gestaltet) - aktuell noch nicht vermietet

+ separate, sanierte Souterrain-Einheit auf rd. 68 m² (wohnlich gestaltet) - aktuell noch nicht vermietet

+ Garage (im Kaufpreis bereits enthalten)

BESCHREIBUNG

Willkommen zu einer seltenen und exklusiven Gelegenheit!

Diese außergewöhnlich gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Lage von Erftstadt-Lechenich vereint ein stilvolles Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und ein beeindruckendes Flächenangebot zu einem Wohnkonzept mit besonderem Mehrwert. Das 1972 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und bietet ein ruhiges, angenehmes und wertiges Wohnumfeld.

Auf ca. 78 m² Wohnfläche erwartet Sie eine helle, harmonische und ideal zugeschnittene Raumaufteilung.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den repräsentativen Mittelpunkt der Wohnung.
Die breite Fensterfront sorgt für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und eröffnet den direkten Zugang zur überdachten Loggia, die sich über die gesamte Zimmerbreite erstreckt.

Mit ausreichend Platz für eine komfortable Sitzlounge, entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende schafft diese gemeinsam mit der Terrasse ein absolutes Highlight dieses Angebotes.
Das moderne Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zur eigenen Terrasse.
Von hier aus gelangen Sie weiter in den liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten, der der Wohnung eine ganz besondere Wohnqualität verleiht und einen idyllischen Rückzugsort im Grünen schafft.

Ein helles Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer ergänzt das attraktive Raumangebot ideal.

Auch die Küche fügt sich perfekt in das stimmige Wohnkonzept ein.
Sie ist großzügig gestaltet, modern ausgestattet und verfügt über eine breite doppelflügelige Fensterfront, die für ein angenehmes Tageslichtambiente sorgt.
Die stilvolle Einbauküche wurde mieterseits verbaut und ist daher nicht Bestandteil dieses Angebots.
Die praktische Durchreiche zum Wohnzimmer schafft eine elegante Verbindung zwischen Koch- und Wohnbereich und unterstreicht den offenen, kommunikativen Charakter der Wohnung.

Die Diele mit praktischem Einbauschrank bietet zusätzlichen Komfort und wertvollen Stauraum im Alltag.

Das tagesbelichtete, modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer bodentiefen Dusche, Waschbecken, WC sowie einem formschönen Handtuchheizkörper.
Die zeitgemäße Ausstattung, die helle Gestaltung und die natürliche Belichtung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum.

Besonders komfortabel: Eine Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten und grenzt direkt an das Haus an. Kurze Wege, bequemes Parken und zusätzlicher Alltagskomfort sind damit garantiert. Die Garage ist Bestandteil des Mietvertrages und bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein echtes Highlight dieses Angebots ist die außergewöhnlich großzügige Nutzfläche von insgesamt ca. 92 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Dazu gehört ein wohnlich gestalteter Hobbyraum mit ca. 12 m², einem hellen, modernen Laminatboden sowie einer breiten Fensterfläche. Dieser Raum wird aktuell noch eigentümerseits genutzt und kann zukünftig nach eigenen Vorstellungen vermietet oder ebenfalls selbst genutzt werden.

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

Ergänzt wird dieses Angebot durch eine separate Souterrain-Einheit, die sich über großzügige ca. 68 m² erstreckt und erst kürzlich umfangreich saniert worden ist.
Diese umfasst drei Räume zur freien Nutzung. Einer der Räume verfügt bereits über einen praktischen Küchenanschluss.

Die Diele sowie alle 3 Räume präsentieren sich heute mit weißen Wänden, hellen Laminatböden, weißen Türen und Türrahmen sowie großzügigen Fensterflächen in einem ansprechenden, freundlichen Erscheinungsbild.

Lediglich das tagesbelichtete Wannenbad befindet sich weitestgehend noch im Ursprungszustand und präsentiert sich nostalgisch mit roséfarbenen Wandfliesen, einer Badewanne, WC und einem Waschtisch.

FAZIT
Dieses besondere Immobilienangebot überzeugt durch eine seltene Kombination aus gepflegtem Wohnkomfort, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Raumangebot.

Die mieterseits top gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit eigener Garage, die zusätzlichen Flächen im Untergeschoss, bestehend aus einem tagesbelichteten Hobbyraum sowie der separaten, kürzlich sanierten Souterrain-Einheit, eröffnen vielfältige Nutzungsperspektiven zur individuellen Erweiterung des eigenen Platzbedarfs und schaffen gleichzeitig ein einzigartiges Renditepaket.

Dieses Objekt eignet sich idealerweise für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Erwerber, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld, helle Räume und zusätzliche Nutzflächen legen.

Ebenso ist die Immobilie für Kapitalanleger äußerst interessant, die ein Objekt mit erweitertem Nutzungspotenzial und attraktiven Zusatzflächen suchen.

Wer eine top gepflegte Wohnung mit exklusivem Mehrwert, flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und einem überzeugenden Gesamtpaket sucht, sollte sich dieses Angebot keinesfalls entgehen lassen.

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

SONSTIGE ANGABEN
RENDITE
705,- Euro mtl. Kaltmiete + 50,- Euro Miete für die Garage = 9.060,- Euro p.a.

Ab dem 01.08.2027 erhöht sich die Kaltmiete inkl. Garage auf 770,- Euro monatlich.

Warum ist die Rendite sicher, nachhaltig und kurzfristig zu maximieren?

Der jetzige Mieter möchte das seit mehreren Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!
Der Hobbyraum im Untergeschoss sowie die kürzlich sanierte Souterrain-Einheit stehen aktuell leer und warten drauf, nach Ihren Wünschen und Vorstellungen vermietet zu werden.

HAUSGELD
Das Hausgeld für die Wohnung beträgt 387,- Euro monatlich inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Ab dem 01.01.2027 reduziert sich das Hausgeld auf 354,- Euro.

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

Das Hausgeld für die Souterrain-Einheit beträgt 341,- Euro monatlich inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Ab dem 01.01.2027 reduziert sich das Hausgeld auf 316,- Euro.

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.

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.