Erftstadt-Lechenich! Begehrtes Wickrath-Reihenhaus mit Sonnengarten in ruhiger Lage! (LK 5037)



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	315.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1965	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	104 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche	63 m²	**Grundstück**	194 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Küche, Wohn-/Essbereich, Gäste-WC, Terrasse und Sonnengarten
OG: Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer und Badezimmer
KG: Voll unterkellert

BESCHREIBUNG
Willkommen zu einem exklusiven Angebot! Das familienoptimale Eigenheim befindet sich in bester Lage von Erftstadt-Lechenich. Das sehr gepflegte, Wickrath-Reihenhaus wurde 1965 in bewährter Massivbauweise mit Flachdach und Vollkeller nebst Kelleraußentreppe errichtet.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern an.

Die Immobilie wurde fortlaufend rundum gepflegt und instandgehalten. Gleichwohl sind altersbedingt in gewissem Umfang Renovierungen / Modernisierungen erforderlich.

Der großzügige Vorgarten präsentiert sich mit einer gepflasterten Zuwegung und großflächigen Blumenrabatten, welche einen ersten gelungenen Eindruck verleihen. In der Straße selbst befinden sich öffentliche Parkbuchten, die von den Anwohnern und Besuchern genutzt werden können.

Das tagesbelichtete und einladende Entrée des Hauses bietet nicht nur den Zugang zu allen Räumlichkeiten, sondern

verfügt dank seines Zuschnitts über ausreichend Platz für eine Garderobe sowie einen Schuhschrank.

Hinter der Diele öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich.

Zwei breite Fensterfronten erfüllen den Raum mit viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit dem Parkettboden in heller Farbgebung eine wohlige, sonnenhelle Wohnatmosphäre.
Weiterführend überzeugt das Wohn-/Esszimmer durch einen idealen Zuschnitt, welcher jegliche Möblierungswünsche erlaubt sowie eine optische, gelungene Unterteilung von Wohn- und Essbereich schafft.

Im Wohnbereich befindet sich zudem auch der Zugang auf die Terrasse und weiterführend in den nach Westen angelegten Sonnengarten.

Die gepflasterte Terrasse lädt somit zum gemütlichen Verweilen ein. Sie bietet ausreichend Platz für eine große Sitzgarnitur und eine Markise sorgt bei Bedarf für ein schattiges Plätzchen. Nehmen Sie Platz und genießen Sie erholsame Momente mit einem traumhaften Ausblick in Ihre eigene Gartenoase!

Der pflegeleicht anlegte Sonnengarten bietet dank seiner Größe viele Gestaltungsmöglichkeiten. Zurzeit präsentiert er sich mit vielen schattenspendenden Gewächsen. Zwei praktische Gartenhäuser schaffen nicht nur ein trockenes Plätzchen, sondern bietet ebenso ausreichend Platz für alle Gartengeräte.

Zurück im Haus, zeigt sich die ebenmäßig geschnittene Küche mit einem hellen Fliesenspiegel sowie zwei Fenstern, die eine gute Belichtung und Belüftung schaffen.

Die maßangefertigte Einbauküche präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet reichlich Stau- und Arbeitsfläche für kulinarische Abenteuer. Auf Wunsch kann sie mit übernommen werden. Ein praktischer Durchgang zum Flur ermöglicht kurze Weg.

Das angrenzende tagesbelichtete Gäste-WC vervollständigt die Erdgeschossebene. Ein WC und ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Das offen gestaltete Treppenhaus, bestehend aus Holzstufen und mit Teppich ausgelegt, führt Sie in das Obergeschoss. Der aktuell installierte Treppenlift kann ebenfalls auf Wunsch übernommen werden.

Das gesamte Obergeschoss (mit Ausnahme des Badezimmers) ist mit einem hellen Teppichboden ausgelegt und besteht aus einem Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer und einem Balkon.

Das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank überzeugt vor allem durch einen geräumigen Zuschnitt mit viel Schrankstellfläche.
Mehrere Fensterflächen lassen viel Sonnenlicht einfallen und schaffen somit eine einladend freundliche Atmosphäre.

Auch die weiteren beiden Schlafräume verfügen über einen ebenmäßigen Zuschnitt und sind in ihrer Funktion individuell nutzbar. Sie können sowohl als zwei Kinder-/Gästezimmer dienen oder z.B. als Homeoffice genutzt werden. Alle Zimmer werden von großen Fenstern mit viel Licht versorgt.
Zusätzlich verfügt eins der Kinderzimmer über einen Zugang zum Balkon. Eine gemütliche Sitzgruppe findet hier problemlos ihren Platz und lädt zum Verweilen, mit Blick in den eigenen Garten, ein.

Das Badezimmer vervollständigt das Obergeschoss.

Eine Badewanne, ein Waschtisch, ein WC sowie ein Heizkörper beschreiben die Ausstattung.

Der Flur im Obergeschoss bietet weitere Nutz- und Staufläche über einen praktischen Einbauschrank sowie eine Lagermöglichkeit oberhalb der Treppe, die als eine Art Dachboden konzipiert worden ist.
Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss weiteren praktischen Stauraum.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Waschraum inkl. Dusche und Waschbecken, einen angrenzenden Vorratsraum inkl. Kelleraußentreppe, einen Heizraum mit angrenzendem Tankraum sowie einen Hobbyraum zur individuellen Nutzung.

FAZIT
Das in massiver Bauweise errichtete und gepflegte Eigenheim eignet sich mit seinem stattlichen Raum- und Platzangebot ideal für Einzelpersonen, Paare und Familien mit bis zu zwei Kindern, die ein solides, bezahlbares Einfamilienhaus mit überschaubarem Modernisierungsaufwand in infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieses besonderen Eigenheims begeistern.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

SONSTIGE ANGABEN
Hinweis zum Energieausweis: Die Heizung ist laut Energieausweis aus 1987. Der Brenner wurde jedoch in 2001 bereits ausgetauscht und erneuert.

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.