Erftstadt-Lechenich! Gute Kapitalanlage! Renovierte 3-Zi.-ETW mit Loggia in Top-Wohnlage. (SN 5061)



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	238.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1966	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	84 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Bad, Diele und Loggia

BESCHREIBUNG
In beliebter Wohnlage von Erftstadt-Lechenich präsentiert sich diese zu verkaufende, vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung als interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Das Gebäude wurde 1966 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine charakteristische rot verklinkerte Fassade. Die Immobilie umfasst insgesamt 17 Einheiten und erstreckt sich über vier Geschosse. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die rund 84 m² große Wohnung im 3. Obergeschoss bequem und komfortabel erreichbar.

Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2010 umfassend renoviert und präsentiert sich entsprechend in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Dabei wurden unter anderem die Bodenbeläge und das Badezimmer erneuert.

Die gelungene Raumaufteilung, die großzügigen Fensterflächen und die vorgelagerte Sonnenloggia verleihen der Wohnung eine besonders freundliche und angenehme Wohnatmosphäre.

Aktuell ist die Wohnung seit 2026 vermietet. Die derzeitigen Mieter fühlen sich hier sehr wohl und würden das bestehende Mietverhältnis gerne langfristig fortführen. Damit bietet sich insbesondere für Kapitalanleger die Möglichkeit, eine bereits vermietete Wohnung mit attraktiver Wohnqualität und einer unkomplizierten Perspektive als langfristige Anlage zu erwerben.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die durch ihre angenehme Dimensionierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Garderobe findet hier bequem ihren Platz.

Die Wohnung überzeugt durch einen üppigen Lichteinfall. Große Fensterflächen sorgen in den Räumen für eine freundliche, helle Atmosphäre und unterstreichen den großzügigen Charakter der Wohnung.

Die Oberböden präsentieren sich harmonisch und gepflegt. In den Schlafräumen sowie im Wohn-/Essbereich ist durchgehend Laminat verlegt, während Diele, Küche und Badezimmer mit neu verlegten Granitfliesen ausgestattet sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Durch die großen und breiten Fensterflächen, die den Raum von zwei Seiten mit Tageslicht versorgen, präsentiert sich dieser Bereich besonders hell, offen und einladend.

Die Raumgestaltung überzeugt durch eine optisch geschickte Gliederung. Der Essbereich befindet sich unmittelbar neben der angrenzenden offenen Küche und schafft damit einen harmonischen Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen. So entsteht ein kommunikativer Mittelpunkt, der sowohl im Alltag als auch bei geselligen Zusammenkünften seine Qualitäten ausspielt.

Ein besonderes Highlight ist die dem Wohnbereich vorgelagerte, großzügige Sonnenloggia. Sie erweitert den Wohnraum während der warmen Jahreszeit auf angenehme Weise nach draußen und lädt dazu ein, den Feierabend, ein Frühstück oder entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen. Durch ihre geschützte Lage können Balkonmöbel hier witterungsgeschützt aufgestellt werden, sodass die Loggia zu einem echten zusätzlichen Aufenthaltsbereich wird.

Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein. Dank der vorhandenen Raumgröße besteht ausreichend Platz für eine funktionale Einbauküche mit sinnvoller Schrank- und Arbeitsfläche.

Die derzeit vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieter und ist daher nicht Bestandteil des Verkaufsgegenstandes. Die offene Gestaltung schafft kurze Wege und sorgt gleichzeitig für eine angenehme Verbindung zwischen Küche und Essbereich.

Das geräumige Hauptschlafzimmer verfügt über einen nahezu quadratischen Grundriss und lässt sich dadurch besonders flexibel nach den eigenen Bedürfnissen möblieren und gestalten.

Im Zuge der umfassenden Renovierung im Jahr 2010 wurde auch das Badezimmer vollständig erneuert und präsentiert sich klassisch und zeitlos. Die weißen Wandfliesen werden durch eine kontrastierende Bordüre ergänzt und verleihen dem Raum eine freundliche, gepflegte Optik. Zur sanitären Ausstattung gehören ein Waschtisch, ein WC sowie eine Badewanne.

Auf Grund seiner angenehmen Größe, eignet sich das Kinderzimmer alternativ auch hervorragend als Gästezimmer oder komfortables Homeoffice.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum innerhalb der Wohnung. Hier lassen sich Vorräte, Haushaltsutensilien, Reinigungsmittel und vieles mehr ordentlich und griffbereit unterbringen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerabstellraum im Untergeschoss. Zusätzlichen Komfort bietet der gemeinschaftlich genutzte Trockenraum, der den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

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

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, gegen einen Aufpreis von 10.000 ? eine Garage im nahegelegenen Garagenhof zu erwerben. Damit lässt sich das Angebot bei Bedarf um einen geschützten Stellplatz ergänzen ? eine praktische Option sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

FAZIT
Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet eine großzügige Wohnfläche von ca. 84 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem attraktiven Außenbereich. Besonders der helle Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fensterflächen und dem direkten Zugang zur großzügigen Sonnenloggia verleiht der Wohnung ihren besonderen Charme.

Die umfassende Renovierung im Jahr 2010, das gepflegte Wohnumfeld, der vorhandene Aufzug, der eigene Kellerraum und die praktische Raumaufteilung machen die Immobilie zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Gleichzeitig bietet die bestehende Vermietung seit 2026 eine interessante Ausgangssituation für Kapitalanleger, zumal die derzeitigen Mieter gerne in der Wohnung bleiben möchten.

Eine Wohnung mit angenehmer Wohnqualität, solider Ausstattung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten in Erftstadt-Lechenich ? ideal für alle, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit großzügigem Wohngefühl und einer schönen Sonnenloggia legen.

SONSTIGE ANGABEN
HAUSGELD/VORSCHUSS
Der monatliche Vorschuss beträgt 330 ? inkl. der Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

FENSTER
weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden (außer Balkontür)

MIETEINNAHMEN
Die Wohnung ist seit März 2026 vermietet und die derzeitigen Mieter wünschen sich eine fortsetzung dieses Mietverhältnisses.

Die aktuelle monatliche Grundmiete beträgt 700 ?, die Betriebskosten 200 ? (inkl. Heizung) und für die Garage werden 60 ? gezahlt.

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.
Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und ein 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.

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.