Erftstadt-Lechenich! Gepflegte 4-Zimmer-ETW mit Sonnenloggia! (SN 5008)



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	215.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1971	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	82 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Bad, Küche, Gäste-WC, Diele und Sonnenloggia

BESCHREIBUNG
In attraktiver Lage von Erftstadt-Lechenich präsentiert sich diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung wahlweise zur Selbstnutzung oder als interessante Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis.

Die Wohnung ist seit 2015 vermietet und wird von den derzeitigen Mietern sehr geschätzt. Diese würden das bestehende Mietverhältnis gerne fortsetzen, sind aber gleichfalls auszugsbereit.

Damit spricht die Wohnung sowohl Selbstnutzer wie auch Kapitalanleger an.

Die rund 82 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines massiv errichteten, einseitig angebauten Mehrparteienhauses mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Das im Jahr 1971 errichtete Gebäude erstreckt sich über fünf Geschosse, ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Aufzug. Die hell verputzte Fassade und der gepflegte Gesamteindruck des Hauses unterstreichen den soliden Charakter der Immobilie.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine gelungene und zeitgemäße Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und einen hohen Lichteinfall.

Die vorhandenen vier Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. Sie ist mit ihrer Kombination aus Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und praktischer Raumaufteilung sowohl für Familien wie auch für Paare attraktiv.

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt die Eingangsdiele einen einladenden Eindruck. Eine Garderobe findet hier bequem ihren Platz.

Die Oberböden sind durchgängig mit Laminat ausgestattet und sorgen für ein einheitliches und wohnliches Erscheinungsbild.

Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Dank des vorteilhaften Zuschnitts lässt sich der Raum vielseitig möblieren. Wohn- und Essbereich können sowohl offen gestaltet als auch durch die Möblierung optisch voneinander getrennt werden.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Plus ist die sonnige Loggia, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Der witterungsgeschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe.

Eine vorhandene Markise sorgt bei Bedarf für zusätzlichen Sonnenschutz und macht die Loggia zu einem angenehmen Rückzugsort im Freien.

Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet damit eine gute natürliche Belichtung und Belüftung. Die vorhandene Einbauküche gehört der derzeitigen Mieterin.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seinen geräumigen, nahezu quadratischen Zuschnitt.

Ein weiterer Schlafraum kann je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden.

Der dritte zusätzliche Raum eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise hervorragend als Homeoffice oder begehbare Ankleide. Gerade im Hinblick auf die heutigen Anforderungen an Wohnraum stellt dieser flexibel nutzbare Raum einen zusätzlichen Pluspunkt dar.

Das Badezimmer ist zeitlos in Weiß gehalten und deckenhoch gefliest. Es verfügt über einen Waschtisch, eine Badewanne sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Das vorhandene Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und ermöglicht gleichzeitig eine gute natürliche Belüftung.

Ergänzend steht ein separates Gäste-WC mit WC und Waschtisch zur Verfügung, das ebenfalls hell gefliest ist.

Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet den Bewohnern zudem zusätzlichen Stauraum und praktische Gemeinschaftsflächen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerabstellraum, der zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände und saisonale Utensilien bietet. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

FAZIT

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

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Erftstadt-Lechenich eignet sich hervorragend für Eigennutzer und auch Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer bereits vermieteten und langfristig orientierten Kapitalanlage sind.

SONSTIGE ANGABEN
HAUSGELD/VORSCHUSS
Der monatliche Vorschuss für die Wohnung beläuft sich aktuell auf 524,51 ? inklusive einem Betrag von 75,50 ? für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

FENSTER
Die Kunststoff-ISO-Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und verfügen über eine ansprechende Bicolor-Ausführung mit weißer Innenseite und brauner Außenseite.

MIETEINNAHMEN
Die Wohnung erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 420,- ?; die Nebenkostenvorauszahlung ist mit 235,- ? veranschlagt.

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











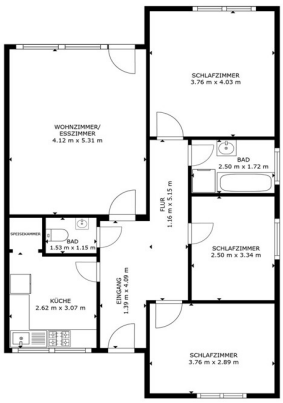


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de









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.