# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Dachstudio in begehrter, ruhiger Lage von Lechenich! (MB 5074)




Ihr Ansprechpartner
**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis** | 458.000,- € | **Miete*** | |
| **Baujahr** | 1992 | **Nebenkosten** | |
| **Wohnfläche** | 112 m² | **Zimmer** | 3 |
| **Nutzfläche** | 45 m² | **Grundstück** | 285 m² |
| **Garage/Stellplatz** | | **Provision** | 3.57 % |

AUFTEILUNG
Erdgeschoss
- großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht
- großer Wohn-/Essbereich
- Küche mit schönem Erker
- tagesbelichtetes Gäste-WC

Obergeschoss
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- tagesbelichtetes Vollbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC

Dachgeschoss
- großzügiges, eigentümerseits nachträglich ausgebautes Dachstudio (Nutzfläche)

Kellergeschoss
- Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen

BESCHREIBUNG
Dieses ausgesprochen gepflegte Einfamilienhaus verbindet eine großzügige Raumaufteilung mit einer besonders ruhigen und angenehmen Wohnlage mitten in Lechenich. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr

gepflegten Zustand und ist praktisch bezugsfertig. Hier können Sie ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Von der großzügigen Diele aus erschließen sich die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses. Sie bildet einen angenehmen, attraktiven Eingangsbereich und verbindet die einzelnen Räume miteinander. Der einladende Wohnbereich bietet viel Platz für die ganze Familie und schafft mit seinen großen Fensterflächen einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Ein besonderes Detail im Erdgeschoss ist die üppige Küche mit angrenzendem Essbereich. Hier ist Platz für die ganze Familie und der charmante Erker sorgt für üppigen Lichteinfall. Außerdem schafft er zusätzlichen Raum und verleiht dem Bereich eine besondere architektonische Note.
Die hellen Fliesen unterstreichen den gepflegten und zeitlosen Charakter der Wohnräume und sind zugleich äußerst praktisch im Alltag. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung (Untergeschoss teilweise), die für eine angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das tagesbelichtete Gäste-WC vervollständigt diese Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich neben dem großzügigen Elternschlafzimmer ein separates Kinderzimmer. Die Etage bietet damit eine gut durchdachte und alltagstaugliche Aufteilung für eine kleine Familie.
Ergänzt wird das Raumangebot durch ein voll ausgestattetes Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne und separater Dusche. Durch das vorhandene Tageslicht wirkt das Badezimmer angenehm hell und freundlich.

Eine Besonderheit des Hauses zeigt sich im eigentümerseits giebelhoch ausgebauten Dachgeschoss (Nutzfläche). Hier befindet sich ein großzügiges und sehr schönes Dachstudio. Ob als großzügiger Homeoffice-Bereich, Hobbyraum, zusätzlicher Rückzugsort oder persönlicher Wohlfühlbereich: Hier steht eine Fläche zur Verfügung, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Bedürfnisse anpassen lässt. Die helle Gestaltung und der gemütliche Bodenbelag verleihen dem Dachstudio dabei eine besonders angenehme Atmosphäre.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum sowie praktische Nutzflächen. Einer der Räume ist wohnlich ausgebaut und wurde bislang als Büro und Lager genutzt. Dadurch ergeben sich auch hier zusätzliche Möglichkeiten für die individuelle Nutzung und Organisation des täglichen Lebens.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine gepflegte und liebevoll angelegte Gestaltung. Der Garten vermittelt ein angenehmes, privates Wohngefühl und bietet durch die nahezu südliche Ausrichtung beste Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien. Die gewachsene Bepflanzung, die gepflegten Gartenflächen und die vorhandene Terrasse schaffen einen schönen Rahmen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Gleichzeitig sorgt die äußerst ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr dafür, dass der Garten als echter Rückzugsort genutzt werden kann.

Zur Immobilie gehört außerdem eine seitlich des Hauses gelegene, überlange Garage mit praktischer Türe direkt in den Garten, die das Angebot praktisch ergänzt.

MODERNISIERUNGEN
2018 Einbau einer Ölbrennwertheizung

FAZIT
Zusammenfassend handelt es sich um eine besonders gepflegte Immobilie mit großzügigem Raumangebot, schönem Dachstudio, vollwertigem Keller, Garage und einem attraktiven Garten. Ein Haus, das sich hervorragend für eine Familie eignet und unmittelbar bezogen werden kann.



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

Wer ein gepflegtes, sofort bezugsbereites Zuhause ohne großen Renovierungsaufwand sucht und dabei Wert auf Ruhe, Platz und eine zentrale Lage legt, findet hier eine ausgesprochen interessante Immobilie.

SONSTIGE ANGABEN
Dach Dachstudio wurde nachträglich ausgebaut und ist nicht in der Bauakte als Wohnfläche ausgewiesen.
Eine ggf. mögliche Nachgenehmigung obliegt den Käufern.

Die Immobilie befindet sich in Lechenich, einem der beliebtesten und historisch gewachsenen Stadtteile von Erftstadt. Die Lage verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit der guten Erreichbarkeit der vielfältigen Angebote des täglichen Lebens.

Das historische Zentrum rund um den Lechenicher Marktplatz verleiht dem Stadtteil seinen besonderen Charakter und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften und Gastronomie. Auch für Familien ist die Lage interessant: In Lechenich befinden sich unter anderem mehrere weiterführende Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Darüber hinaus bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Grünen. Die Stadt Erftstadt verfügt insgesamt über ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot.

Kurz gesagt: Eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit viel Privatsphäre und gleichzeitig kurzen Wegen zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens ? mitten in Lechenich und damit eine besonders attraktive Kombination aus Wohnen und Infrastruktur.


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.