Erftstadt-Lechenich! Schöne 2-Zimmer-ETW mit Sonnenbalkon + Stellplatz in begehrter Lage! (LK 5080)



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	145.000,- €	**Miete***	
Baujahr	2000	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	53 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Vollbad, Diele und Balkon

+ Stellplatz
+ gemeinschaftliche genutzter Waschraum, Trockenraum und Fahrradkeller

BESCHREIBUNG
Diese vermietete und top gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2000 erbauten Mehrfamilienhauses in sehr gefragter Lage von Erftstadt-Lechenich.

Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² überzeugt die Eigentumswohnung durch einen sehr guten Zuschnitt, lichtdurchflutete Räume und einen großzügigen Sonnenbalkon in westlicher Ausrichtung.

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehm wohnliches und einladendes Raumgefühl.
Sie bildet den stilvollen Auftakt der Wohnung und bietet zugleich wertvollen Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Durch ihre praktische Größe wirkt der Eingangsbereich nicht nur funktional, sondern auch repräsentativ und unterstreicht den gepflegten Charakter der gesamten Wohnung.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer, das mit seiner freundlich-hellen Ausstrahlung sofort ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine gemütliche, einladende Wohnatmosphäre.
Der gut geschnittene Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich und lässt sich dadurch ideal als zentralen Lebensmittelpunkt gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende Sonnenbalkon.
Er erweitert den Wohnraum auf besonders charmante Weise ins Freie und bietet einen schönen Platz zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Stunden im Freien.
Besonders am Nachmittag und in den Abendstunden lässt sich hier die Sonne genießen ? ein attraktiver Rückzugsort, der den Wohnkomfort der Wohnung spürbar erhöht.

Die separat angelegte Küche fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und bietet dank ihres geräumigen Zuschnitts vielseitige Stell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Schlafzimmer präsentiert sich ideal geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Rückzugsoase.
Der dort im Jahr 2018 erneuerte Laminatboden verleiht dem Raum eine moderne und gemütliche Note.
In den übrigen Wohnbereichen sorgt ein heller Fliesenboden für ein gepflegtes, zeitloses Erscheinungsbild und unterstreicht den sehr guten Gesamtzustand der Wohnung.

Das Badezimmer ist hell gestaltet und mit einer Dusche, einer Badewanne, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet.

Vervollständigt wird dieses Angebot durch eine gemeinschaftliche genutzte Waschküche, zwei Trockenräume und einen Fahrradkeller mit eigenem Treppenzugang.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche sinnvolle Abstellfläche und überzeugt ebenfalls durch einen großzügigen Zuschnitt.

Abgerundet wird die Wohneinheit durch einen eigenen PKW-Stellplatz der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich damit besonders für Kapitalanleger, die eine sehr gepflegte Eigentumswohnung mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial in Erftstadt-Lechenich erwerben möchten.

Die Kombination aus guter Raumaufteilung, einem großzügigen Sonnenbalkon, einem PKW-Stellplatz und einer sehr attraktiven sowie gefragten Wohnlage, machen dieses Angebot zu einer renditestabilen und lukrativen Investitionsmöglichkeit.

FAZIT
Diese vermietete und sehr gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in gefragter Lage von Erftstadt-Lechenich stellt eine äußerst attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Die durchdachte Raumaufteilung, ein ruhig gelegener Sonnenbalkon sowie der eigene PKW-Stellplatz sorgen für eine hohe Wohnqualität und machen die Wohnung auch langfristig interessant für Mieter.

In Verbindung mit der beliebten Wohnlage, der sehr guten sowie langfristigen Vermietbarkeit und dem gepflegten Gesamtzustand bietet dieses Angebot beste Voraussetzungen für eine wertstabile und renditeorientierte Investition.

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

Eine Immobilie mit überzeugendem Gesamtpaket ? ideal für Anleger, die auf Sicherheit, Lagequalität und nachhaltiges Potenzial setzen.

SONSTIGE ANGABEN
HAUSGELD
Der monatliche Vorschuss beträgt 340,- ? inkl. der Zuführung zur Erhaltungsrücklage.
Ab dem 01.01.2027 reduziert sich der Vorschuss auf 330,74 ?.

FENSTER
weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

RENDITE / MIETEINNAHMEN
520,- Euro mtl. Kaltmiete + 40,-? mtl. Mieteinnahmen für den Stellplatz = 6.720,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Die Wohnung ist seit August 2025 vermietet und die derzeitige Mieterin möchte das einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen.

ERBBAURECHT
Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtgrundstück mit einem jährlichen
Erbbauzins von 990,88 ?.

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.