

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erftstadt

### Freistehendes in Südlage gelegenes Einfamilienhaus/ Generationenhaus in Erftstadt/Lechenich



Objekt-Nr. OM-328641

### Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

50374 Erftstadt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	734,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf

Diese Immobilie kann nur von Außen besichtigt werden! Um Diskretion wird gebeten.

Kapitalanlage / Eigennutzung möglich

Gepflegtes, freistehendes, in Südlage gelegenes Einfamilienhaus/

Generationenhaus und/oder Wohnen und Arbeiten an einer ruhigen Anliegerstraße zentral in Erftstadt / Lechenich

## Ausstattung

Objektdetails:

- Einliegerwohnung bzw. Einliegeroption möglich
- Alle Rolläden elektrisch mit Zeitschaltuhren
- Garage und 2 Stellplätze sind vorhanden
- Elektrisches Garagentor
- Hausflur in hellem Travertin
- Gäste-WC
- Holzparkett in Wohn/Esszimmer
- Im Souterrain Gästezimmer mit Bad und großem, noch ausbaufähigem Freizeitraum
- Kunststoff-ISO-Fenster mit Doppelverglasung
- Dachfenster-ISO von 2009 mit Sonnenschutzrollos
- Im Obergeschoß befindet sich ein Kaminofen (von 2022)
- Schöner, großer Südgarten mit elektrischer Markise und Wintergarten
- Vom Souterrain führt eine Treppe direkt in den Garten
- Büroeinheit für Selbstständige möglich
- Massivbauweise mit Satteldach
- Modernisierungsbedarf

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese großzügige Immobilie befindet sich auf einem Eckgrundstück an einer ruhigen Anliegerstraße in zentraler Lage von Lechenich.

Es sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten auch fußläufig zu erreichen. Zweimaliger Wochenmarkt findet auf dem Lechenicher Marktplatz statt. Für den täglichen Bedarf sind genügend Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Supermärkte, Drogeriemarkt etc. gegeben. Für kulinarische Genüsse laden nette Cafés, Konditoreien, Eiscafés, Restaurants und Gaststätten ein. Ein Park liegt direkt in unmittelbarer Nähe. Etliche kulturelle und sportliche Freizeitangebote z.B. Minigolf, Tennis, Golf, Reiten, Rehasport und Fitnessstudios sowie Hallen

und Freibäder runden den Wohnkomfort ab. Vor Ort sind Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit dem Auto ist man schnell in ca. 15 Minuten in Köln, da die Autobahn (A1/A61) in ca. 2 km Entfernung liegt. Gute Bahnverbindung vom Bahnhof Liblar nach Köln bzw. in Richtung Eifel. Im nahegelegenen Umfeld kann man am Liblarer See Wassersport etc. betreiben.

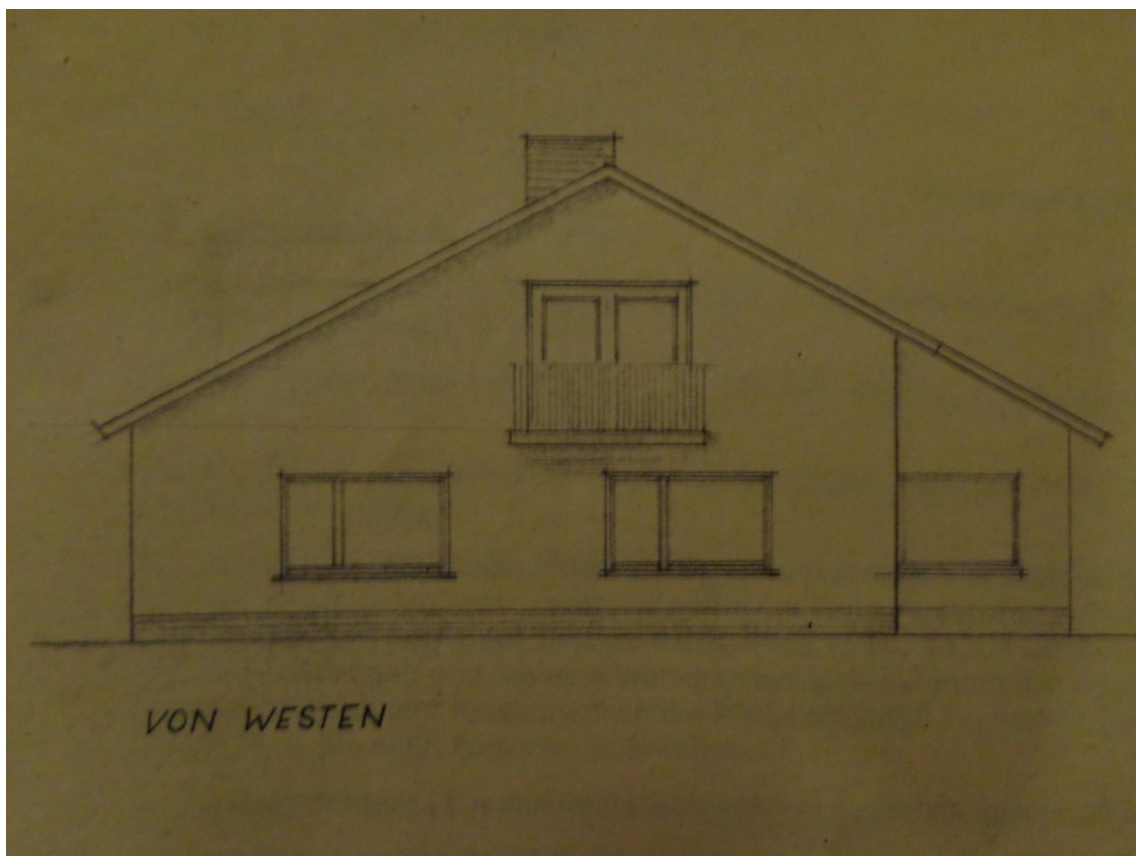
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	304,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



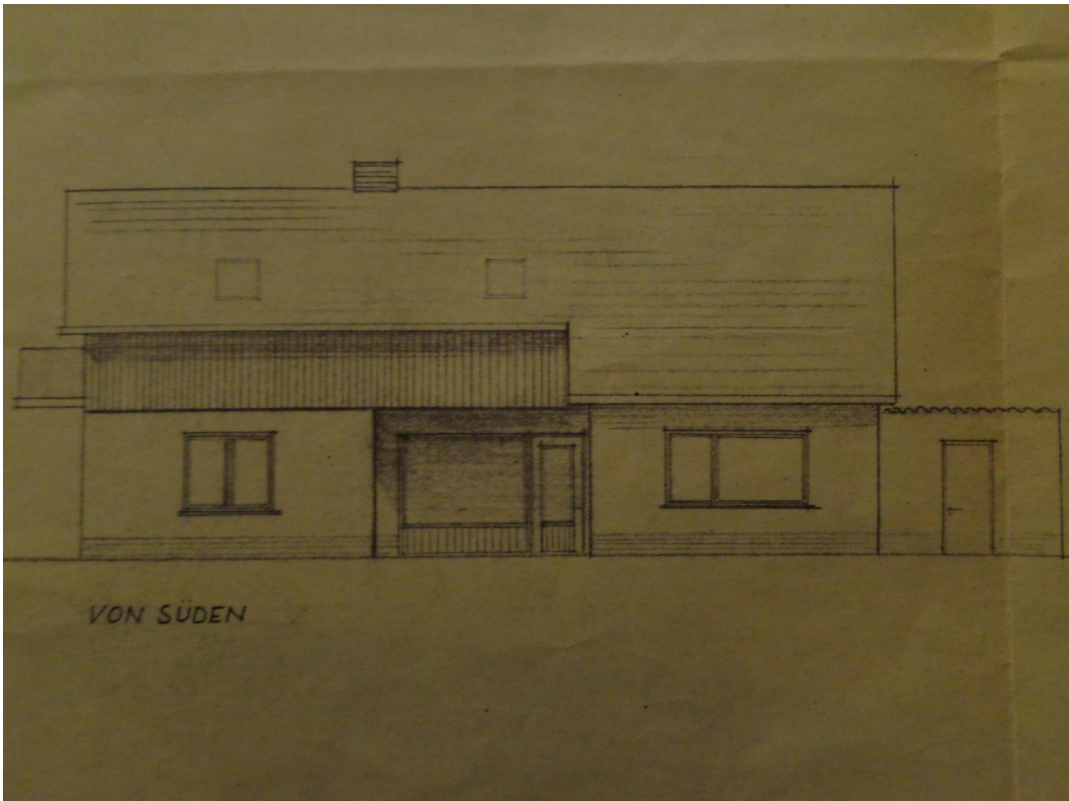
VON WESTEN

Haus in schöner Lage

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus mit Potenzial

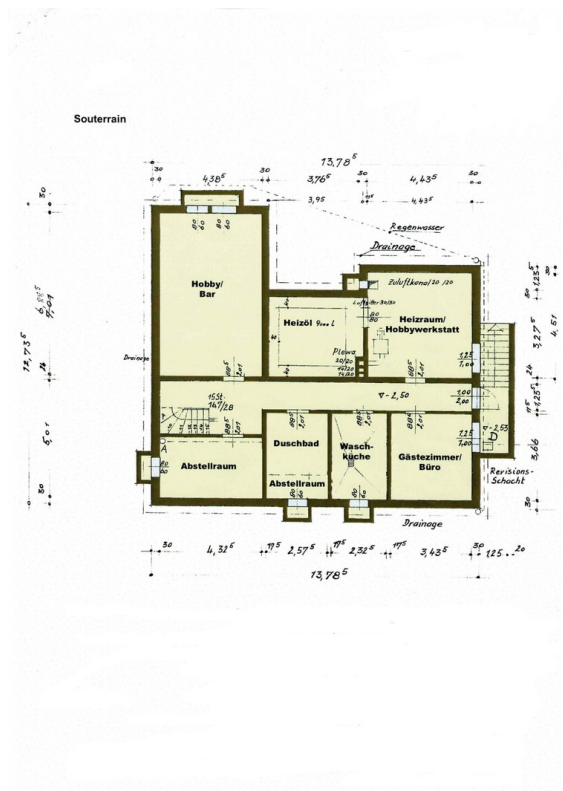


Großzügige Immobilie Südlage

# Exposé - Galerie



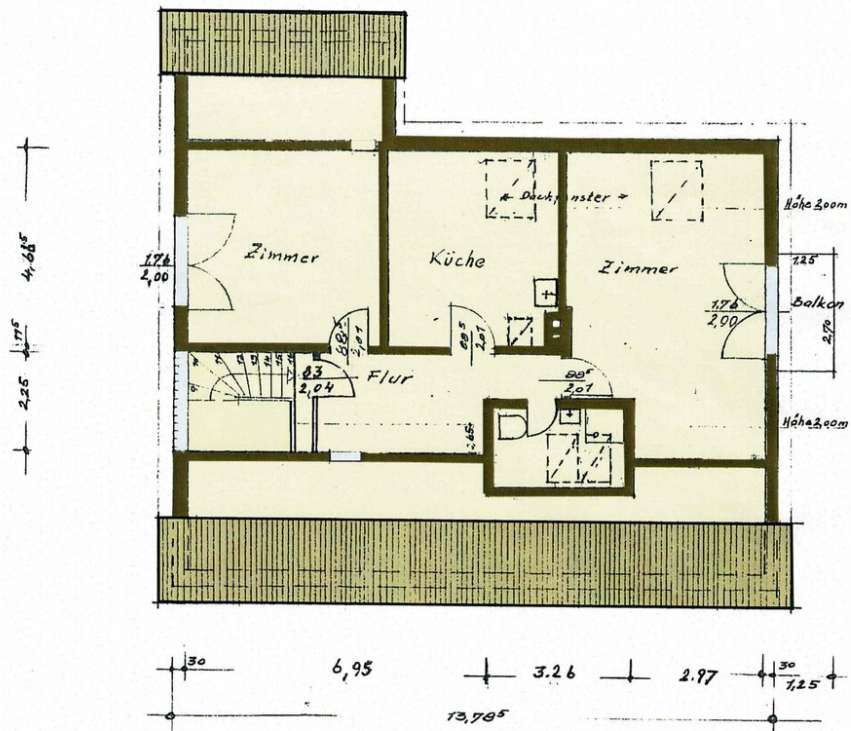
Erdgeschoß Grundriss



Souterrain Grundriss

# Exposé - Galerie

Obergeschoss



Obergeschoß Grundriss