



Ihr Immobilienmakler aus Erfstadt

## \*\*\*ATTRAKTIVES EFH FÜR NIVEAUVOLLES WOHNEN!\*\*\*

Vermietet - ID: Exposé 296 - Erfstadt - Einfamilienhaus › Haus › Reihenmittelhaus

└ 2 Bäder └ Balkon └ Carport └ Duschbad └ Einbauküche └ Einfamilienhaus └ Garten └ Gäste-WC └ Keller └ Parkflächen └ Rolläden └ Ruhige Lage └ Stellplatz └ Tageslichtbad └ Terrasse  
└ Wannenbad

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Zimmer               | 4                          |
| Schlafzimmer         | 3                          |
| Bäder                | 2                          |
| Grundstück           | 290 m <sup>2</sup>         |
| Wohnfläche           | 118 m <sup>2</sup>         |
| Lage                 | ruhige Ortslage            |
| Keller               | ja                         |
| Ausstattung          | normal                     |
| Heizungsart          | Gaszentralheizung          |
| Hauptenergieträger   | Gas                        |
| Energieausweistyp    | Verbrauchsausweis          |
| Endenergieverbrauch  | 104,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Baujahr              | 1989                       |
| Objektzustand        | renovierungsbedürftig      |
| Modernisiert/saniert | 2015                       |
| Bezugsfrei ab        | frei                       |

### Objektbeschreibung:

Hier wohnen Sie in einem attraktiv aufgeteilten pflegeleichten Einfamilienhaus mit kleinem Garten in einer ruhigen Wohnlage. Sie betreten den Flur mit Garderobennische und Gäste-WC und gehen rechts in die Küche (inklusive EBK zur günstigen Übernahme). Der helle Wohnraum führt auf die Terrasse mit anschließendem Garten. Im ersten Obergeschoß befinden sich das Elternschlafzimmer mit separatem Tageslichtwannenbad und Dusche, sowie zwei weitere Räume (als Kinderzimmer oder Büro nutzbar) mit einem weiteren Bad und Balkon. Im Flur kann ein Schrank aufgestellt werden. Im Keller mit Waschküche, Abstellkeller sowie beheizbarem Hobbyraum finden Sie die Haustechnik. Ein Carport direkt am Haus sowie ein zum Haus gehörender Besucherparkplatz runden das attraktive Angebot ab.

Idealerweise wohnt hier eine Familie mit 1-2 Kindern.

### KOSTEN:

- Kaltmiete € 1.350,00
- Nebenkosten € 125,00 (NK 105,-/Person pro Monat) +27,- Wasser je Person
- Heizkosten ca. € 80,00 meldet der Mieter selbst an
- Gesamtmiete € 1.475,00
- Kautions: 2 Kaltmieten

### AUFTEILUNG:

EG:

- Wohnzimmer mit Essbereich: ca. 32,54m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 10,15m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: ca. 1,66m<sup>2</sup>

- Flur: ca. 8,05m<sup>2</sup>
- Terrasse anteilig: ca. 4,15m<sup>2</sup>

OG:

- Schlafzimmer1: ca. 14,94m<sup>2</sup>
- Bad am Schlafzi 1: ca. 11,10m<sup>2</sup>
- AR: ca. 0,84m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer2: ca. 10,95m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer3: ca. 9,78m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4,14m<sup>2</sup>
- AR: ca. 0,95m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 3,31m<sup>2</sup>
- Loggia anteilig: ca. 1,77m<sup>2</sup>

KG: ca 49m<sup>2</sup> Nutzfläche

### **AUSSTATTUNG:**

Fußböden:

- EG+KG Parkett+Fliesenböden
- OG Laminat+Fliesen

Heizung + Warmwasser:

- Heizkörper
- Eigene Gastherme, Warmwasser Durchlauferhitzer, Küche Untertischgerät

Fenster:

- Rolläden im EG, große elektr. im OG nur Bad und kl. Zimmer

Wasch-, Trocken-, Abstellkeller:

- Vollkeller mit Waschküche, Abstellkeller und Freizeitkeller

Tierhaltung:

- nach Vereinbarung

TV-Empfang:

- SAT

Pkw-Stellplatz:

- Carport + Besucherparkplatz im Mietpreis enthalten

Gartenpflege:

- durch den Mieter, Rasenmäher vorhanden

Bezug:

- ab sofort

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.**

## **Lage/Ortsinfo/Erftstadt-Lechenich**

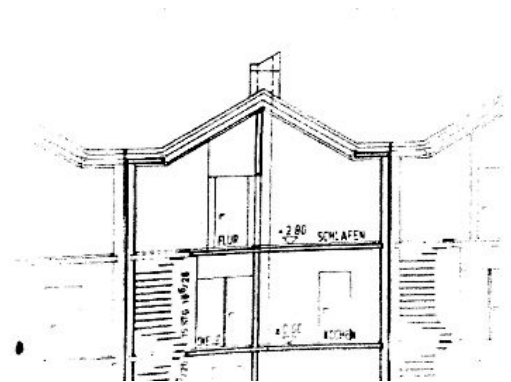
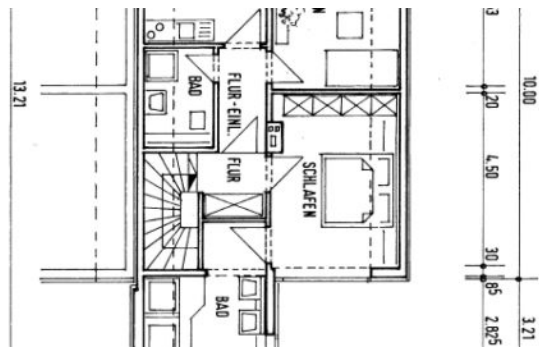
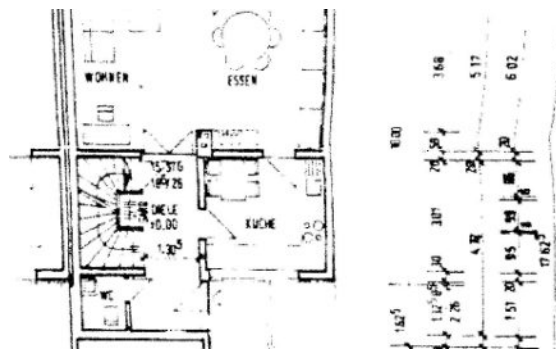
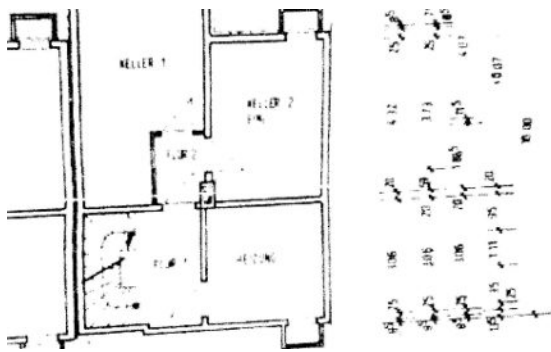
Erftstadt zählt zu den begehrten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie der Stadt Köln mit einer sehr gut entwickelten Infrastruktur. Der Stadtteil Lechenich mit seinem historischen Stadtkern und der Altstadt gilt als der beliebteste und verfügt über hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, ein umfassendes Schulangebot, ein breitgefächertes Sport- und Freizeitangebot und ein vielseitiges gastronomisches Angebot. Eine erstklassige Anbindung an die BAB 1 und BAB 61 und die gut erreichbare Deutsche Bahn in Liblar sowie das benachbarte Naherholungsgebiet Ville mit seinen Seen tragen entscheidend zum hohen Wohnwert bei. Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher, reiner Wohnlage in fußläufiger Entfernung zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Sportstätten und Freizeiteinrichtungen.



## Listing Gallery







## Brigitte Franke

E-Mail: [iwv-brigittefranke@email.de](mailto:iwv-brigittefranke@email.de)

Meine Objekte

## Objekt-URL



<https://www.iwv-immobilien.de/immobilien-angebote/attraktives-efh-fuer-niveauvolles-wohnen/>