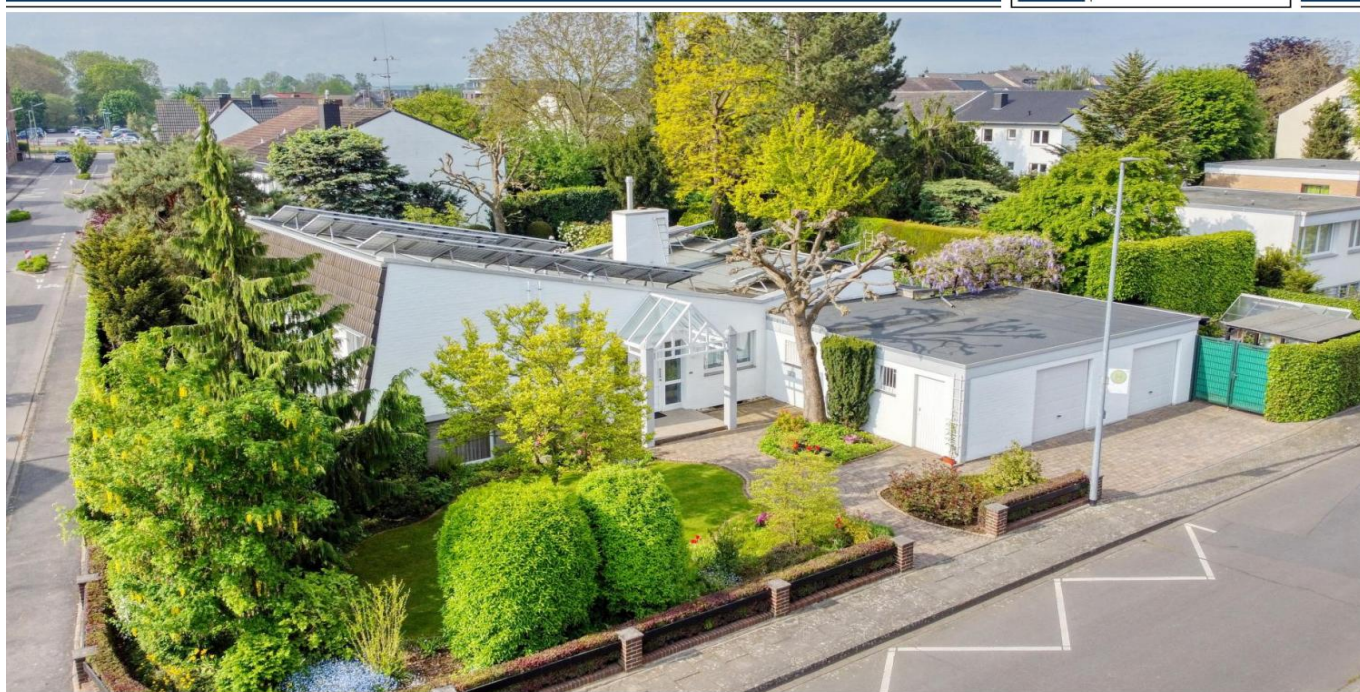


Erftstadt - Lechenich

Freistehendes Architektenhaus auf traumhaftem Grundstück in Bestlage von Erftstadt-Lechenich

Objektnummer: 26400005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.361 m²

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26400005	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 222 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,675 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1969	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 110 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erftstadt - Lechenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	65.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.03.2035	Energie- Effizienzklasse	B
Befeuernng	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Die Immobilie



Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Die Immobilie



Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Die Immobilie



Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Die Immobilie



Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Die Immobilie



Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Die Immobilie



KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erftstadt - Lechenich

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses wunderschöne, freistehende Architektenhaus in beehrter Wohnlage von Erftstadt, im beliebten Stadtteil Lechenich. Die im Jahr 1969 errichtete Immobilie wurde 1994 vom heutigen Eigentümer teilweise abgerissen und unter Mitwirkung von rund 30 Fachgewerken umfassend saniert und architektonisch neu gestaltet. So entstand ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Split-Level-Konzept, großzügigen Raumachsen und einem harmonischen Zusammenspiel von Licht, Transparenz und Privatsphäre.

Auf einer Wohnfläche von ca. 222 m² verteilen sich insgesamt sieben Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 1.361 m² große Grundstück in Bestlage präsentiert sich parkähnlich angelegt und ist dank einer rund zwei Meter hohen Efeuhecke sowie gewachsener Begrünung nahezu uneinsehbar. Die liebevoll gepflegte Gartenlandschaft mit reicher Pflanzenvielfalt schafft eine idyllische Atmosphäre und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine über die gesamte Westseite verlaufende, überdachte Terrasse sowie zwei sonnige Südterrassen eröffnen Ihnen zu jeder Tageszeit wunderbare Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Holzammelstelle, ein Gewächshaus sowie ein Carport, die über einen separaten Zugang erreichbar sind.

Die ca. 46 m² große Doppelgarage ist komfortabel sowohl über den Garten als auch seitlich des Hauseingangs zugänglich. Hinter den beiden funkgesteuerten Toren finden neben zwei PKWs auch Motorräder, Fahrräder, Reifen und eine Werkbank großzügig Platz. Im Zuge der jüngsten Modernisierungen wurde 2024 die bisherige Öl-Heizung durch eine effiziente Wärmepumpe ersetzt, die in Kombination mit der Photovoltaikanlage zur effizienten Energieversorgung beiträgt. Darüber hinaus wurden neue Heizkörper installiert und 2025 eine Wallbox in der Garage integriert – ein zukunftsweisender Schritt in Richtung nachhaltiger Energieversorgung und

Elektromobilität.

Über den repräsentativen Vorgarten erreichen Sie den Hauseingang mit großzügiger Glasüberdachung sowie einem praktischen Ablagefach für Pakete. Die helle Diele mit Dachfenster führt vorbei an maßgefertigten Einbauschränken in die Küche im zeitlosen Holz-Fichte-Design. Hochwertige BOSCH-Elektrogeräte sowie eine pflegeleichte Granit-Arbeitsplatte unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Ein kleiner Essplatz und der angrenzende Vorratsraum mit zusätzlichem Terrassenzugang ergänzen diesen Bereich funktional. Nach entsprechender statischer Prüfung besteht die Möglichkeit, die Wände zwischen Küche und Arbeitszimmer sowie gegebenenfalls zwischen Arbeits- und Esszimmer zu öffnen, um eine großzügige, moderne Wohnküche zu realisieren.

Der ca. 53 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige, teils deckenhohe Fensterflächen bis zu einer Höhe von ca. 3,30 Metern auf der Südseite sowie eine weitläufige Schiebetüranlage zur Westterrasse sorgen für ein beeindruckendes Raumgefühl und eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung. Ein finnischer Specksteinofen mit Sitzbank schafft eine behagliche Atmosphäre. Sämtliche Fenster- und Schiebetürelemente sind isolierverglast und mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Im Arbeits- und Essbereich sorgt eine versenkte Fußbodenheizung entlang der Westseite für zusätzlichen Komfort. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem eine Erweiterung des Wohn- und Essbereichs durch einen Wintergarten.

Über wenige Stufen im Split-Level gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer mit Austritt zu einem französischen Ost-Balkon sowie ein weiteres Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einem beheizbaren Handtuchhalter ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit elektrisch gesteuertem Oberlichtfenster.

Im Untergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer mit nordöstlicher Ausrichtung sowie das großzügige Elternschlafzimmer mit Zugang zu einer eigenen Terrasse. Das angrenzende Badezimmer überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken. Das Kellergeschoss bietet darüber hinaus ca. 54 m²

Nutzfläche, aufgeteilt in Heizungs-, Hauswirtschafts- und Technikraum. Ein ca. 20 m² großer, beheizter Hobbyraum eignet sich ideal als Fitness- oder Kreativbereich. Der angrenzende Wellnessbereich mit Sauna inklusive Edelstahl-Ofen sowie einer geräumigen Dusche mit Schwallbrause rundet das hochwertige Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint architektonische Individualität, großzügige Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung sowie moderne, energieeffiziente Technik in einer der begehrtesten Wohnlagen von Lechenich – ein Zuhause für höchste Ansprüche.

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:

- Freistehendes Architektenhaus in Bestlage von Lechenich, Erfstadt
- Baujahr 1969, 1994 teilweise Rückbau und umfassende Kernsanierung
- ca. 222 m² Wohnfläche
- ca. 1.361 m² parkähnliches, uneinsehbares Grundstück
- ca. 46 m² große Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Wallbox in der Garage (Installation 2025)
- Neue Wärmepumpe-Heizung aus 2024
- Neue Heizkörper aus 2024
- Photovoltaikanlage mit steuerfreien Einnahmen
- Isolierverglaste Fenster und elektrisch betriebenen Rollläden
- Option zur Realisierung einer offenen Wohnküche (nach statischer Prüfung)
- Beheizter Hobbyraum (ca. 20 m²)
- Wellnessbereich mit Sauna (Edelstahl-Ofen) und Schwallbrause
- großzügige Terrassen, teilweise überdacht
- Wintergarten-Anbau gemäß Bebauungsplan möglich

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erftstadt - Lechenich

Alles zum Standort

Schönes Lechenich:

Als historischer Kern von Erftstadt präsentiert sich Lechenich mit ausgezeichneter Infrastruktur als einer der beliebtesten Wohnorte im wirtschaftsstarken Rhein-Erft-Kreis.

Lechenich bietet ein beachtliches Sport- und Freizeitangebot, zahlreiche Sehenswürdigkeiten sowie verschiedene Naherholungsziele für Naturliebhaber. Der Burgpark, rund um die Türme der Landesburg, lädt zum gemütlichen Spaziergang mit der Familie ein und ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Innenstadt ist nur ca. 500 Meter von der Immobilie entfernt und bietet neben sämtlichen Schulformen und Kitas auch unterschiedliche Gastronomie. Das alte Rathaus, das ehemalige Amtsgericht und die St. Kilian Kirche bilden den Kern am großen Markplatz. Hier finden Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte des täglichen Bedarfs.

Neben der hohen Wohnqualität trägt vor allem die gute Verkehrsanbindung zur Attraktivität des Standorts bei. Erftstadt liegt ca. 20 Kilometer südwestlich von Köln und ca. 35 Kilometer von Bonn entfernt. Anschlüsse an die Autobahnen wie die A1 und A61 sowie gute öffentliche Verkehrsanbindungen mit Bus und Regio-Bahn in Erftstadt-Liblar (ca. 20 Minuten Fahrtzeit zum Kölner Hauptbahnhof) sind direkt und schnell erreichbar.

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erftstadt - Lechenich

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26400005 - 50374 Erftstadt - Lechenich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com