

**Erftstadt - Lechenich**

# Freistehendes Architektenhaus auf traumhaftem Grundstück in Bestlage von Erftstadt-Lechenich

**CODE DU BIEN: 26400005**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 222 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.361 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26400005	Prix d'achat	1.150.000 EUR
Surface habitable	ca. 222 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,675 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1969	Surface de plancher	ca. 110 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	65.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## La propriété



### 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.

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses wunderschöne, freistehende Architektenhaus in beehrter Wohnlage von Erfstadt, 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 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sieben Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 1.361 m<sup>2</sup> 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 Holzsammelstelle, ein Gewächshaus sowie ein Carport, die über einen separaten Zugang erreichbar sind.

Die ca. 46 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Nutzfläche, aufgeteilt in Heizungs-, Hauswirtschafts- und Technikraum. Ein ca. 20 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- Freistehendes Architektenhaus in Bestlage von Lechenich, Erfstadt
- Baujahr 1969, 1994 teilweise Rückbau und umfassende Kernsanierung
- ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.361 m<sup>2</sup> parkähnliches, uneinsehbares Grundstück
- ca. 46 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- Wellnessbereich mit Sauna (Edelstahl-Ofen) und Schwallbrause
- großzügige Terrassen, teilweise überdacht
- Wintergarten-Anbau gemäß Bebauungsplan möglich

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erftstadt - Lechenich**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltlich 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.

**CODE DU BIEN: 26400005 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)