

**Erftstadt - Lechenich**

# Exklusives Architektenhaus auf traumhaften Süd-Grundstück am Schlosspark von Erftstadt- Lechenich

**Codice oggetto: 26400011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.020.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 823 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erftstadt - Lechenich**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26400011	Prezzo d'acquisto	1.020.000 EUR
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1984		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erftstadt - Lechenich**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich

## La proprietà



**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## La proprietà



### 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.

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Architektenhaus in außergewöhnlicher Lage direkt am Schlosspark von Lechenich, das durch seine markante Architektur, den geschützten Südgarten und eine beeindruckend private Wohnatmosphäre begeistert. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage, was ein besonders entspanntes und abgeschirmtes Wohnumfeld garantiert. Über diese Zufahrt gelangen Sie bequem zur Garage und erreichen anschließend durch das Eingangstor den liebevoll angelegten Garten sowie den Hauseingang. Die direkte Nähe zum Schlosspark verleiht dem Anwesen eine repräsentative, grüne und zugleich ruhige Wohnqualität.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, architektonisch außergewöhnlichen Entree, das durch seine runde Formgebung eine besondere Offenheit und Eleganz ausstrahlt. Von hier aus erschließen sich harmonisch die einzelnen Wohnbereiche. Der hochwertige Marmorboden unterstreicht den stilvollen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen eine zeitlose Ausstrahlung. Die Küche fügt sich mit ihrer Arbeitsplatte aus tansanischem Granit nahtlos in das hochwertige Gesamtbild ein.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende Wohnbereich mit Kamin, der durch seine besondere Raumwirkung, die großzügigen Fensterflächen und den direkten Bezug zum Garten besticht. Lichtdurchflutet und offen gestaltet, entsteht hier ein Wohngefühl, das gleichermaßen Großzügigkeit und Geborgenheit vereint. Die gemütliche Essnische mit Blick ins Grüne lädt zu geselligen Stunden ein, während der Kamin für eine warme Atmosphäre sorgt. In den Wintermonaten eröffnet sich aus dem Wohnbereich sowie vom Südgarten aus eine besonders reizvolle, unverbaute Sicht auf das Lechenicher Schloss, die die außergewöhnliche Lage dieses Anwesens eindrucksvoll unterstreicht. Elektrische Rollläden, eine

Bega-Beleuchtung sowie die Fußbodenheizung runden den Wohnkomfort ab.

Der private Rückzugsbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen vorgelagerten Bereich, der sich ideal als Ankleide nutzen lässt. Das angrenzende Bad en Suite wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich mit bodentiefem Fenster, ebenerdiger Dusche und hochwertigen Grohe-Armaturen. Auch das separate Badezimmer sowie das Gäste-WC wurden im selben Zuge erneuert, ebenso die Wasserleitungen, sodass sich die Immobilie in den Sanitärbereichen zeitgemäß und hochwertig ausgestattet zeigt.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot auf vielseitige Weise. Neben klassischen Nutzflächen wie Vorratsraum, Heizungsraum und Hausanschlussraum stehen ein Hobbyraum sowie ein wohnlich gestalteter Bereich zur Verfügung, der sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Rückzugsort für ältere Kinder eignet. In Kombination mit dem modernen Duschbad entsteht hier eine flexible Nutzungsmöglichkeit, die sich bei Bedarf auch als separater Einliegerbereich interpretieren lässt.

Über das Schlafzimmer im Erdgeschoss erreichen Sie mittels einer ausklappbaren Treppe das Dachgeschoss, das eine großzügige Abstellfläche bietet und sich ideal zur Unterbringung saisonaler Gegenstände eignet.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten. Er umschließt das Haus, ist liebevoll angelegt und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Zwei sonnige Südterrassen schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für entspannte Stunden im Freien. Der eindrucksvolle Koi-Teich mit europäischen und japanischen Koi-Fischen verleiht dem Außenbereich eine ruhige, parkähnliche Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Anwesens. In Kombination mit der direkten Lage am Schlosspark entsteht ein einzigartiges Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und privatem Rückzugsort. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Holzlager sowie den Zugang zur großzügigen Garage mit zusätzlichem Vorraum für Gartengeräte.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie. Die Ölheizung verfügt über

einen 15.000-Liter-Tank, der Brenner wurde im Jahr 2020 erneuert, inklusive neuer Pumpe und Leitungen. Eine Grünbeck-Filteranlage, ein elektrisches Hörmann-Garagentor, ein 360-Grad-Kamerasystem sowie die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Alarmanlage bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Der bestehende Denkmalschutz unterstreicht den architektonischen Charakter des Hauses und hebt die Besonderheit dieser Immobilie zusätzlich hervor.

Dieses Architektenhaus vereint repräsentatives Wohnen, außergewöhnliche Architektur und eine beeindruckende Gartenanlage zu einem Zuhause mit unverwechselbarer Ausstrahlung. Die durchdachte Raumaufteilung mit Wohnen auf einer Ebene, zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss sowie den weitläufigen Außenflächen bietet eine flexible Nutzung – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erftstadt - Lechenich**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Lage von Erftstadt-Lechenich, einem besonders beliebten Stadtteil innerhalb von Erftstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Wohnbebauung und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Schlosspark Lechenich. Die weitläufige Parkanlage mit historischem Baumbestand, Wasserflächen und idyllischen Spazierwegen liegt vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung, für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Diese direkte Anbindung an eine der schönsten Grünanlagen der Region verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Wohnwert.

Auch die Nahversorgung gestaltet sich komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar. Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen im direkten Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie Autobahnanschlüsse sind sowohl das Kölner Stadtgebiet als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch Pendler von dieser Lage profitieren.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine seltene Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld, direkter Nähe zu einem hochwertigen Naherholungsgebiet und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erfstadt - Lechenich**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26400011 - 50374 Erftstadt - Lechenich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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