Erftstadt – Lechenich

Architektonisches Unikat am Schlosspark mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26400011



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.54 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 823 m^2

Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

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

Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26400011
Wohnfläche	ca. 145.54 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Die Immobilie



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: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26400011 - 50374 Erftstadt – Lechenich

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26400011 - 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 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.

Objektnummer: 26400011 - 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