



**Klaus Müller Immobilien**

Die Hausverkaufs-Spezialisten - seit 1990

Verkauf | Vermietung | Bewertung | Finanzierung

# Exposé



## Einfamilienhaus in Erftstadt-Lechenich

**50374 Erftstadt, Kleine Jüch 19a**

**Obj. X 0603**

**Stand: 13.07.2024**

## **Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie.**

Gerne überreichen wir Ihnen dieses Exposé  
mit ersten Informationen.

- Haben Sie Fragen?
- Benötigen Sie weitere Informationen?
- Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Dann freue ich mich auf Ihre Nachricht.



***Klaus Müller***

*Tel. 0 22 73 / 6 01 60 70*

Alle Informationen beruhen auf den Angaben unseres Auftraggebers und werden nach bestem Wissen weitergegeben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Erftstadt-Lechenich und ist sofort verfügbar.

Das Haus erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Das geräumige Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Eine offene Treppe führt vom Wohnzimmer in das Untergeschoss. Das UG verfügt ebenfalls über große Fenster, viel Tageslicht, einen offenen Kamin, sowie einen direkten Ausgang in den Garten und auf eine weitere Terrasse.

Die Immobilie ist mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2006 ausgestattet, die gemeinsam von beiden Doppelhaushälften genutzt wird. Einzelheiten sind in einer Teilungserklärung geregelt.

Alle weiteren Gewerke stammen aus dem Baujahr. Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.

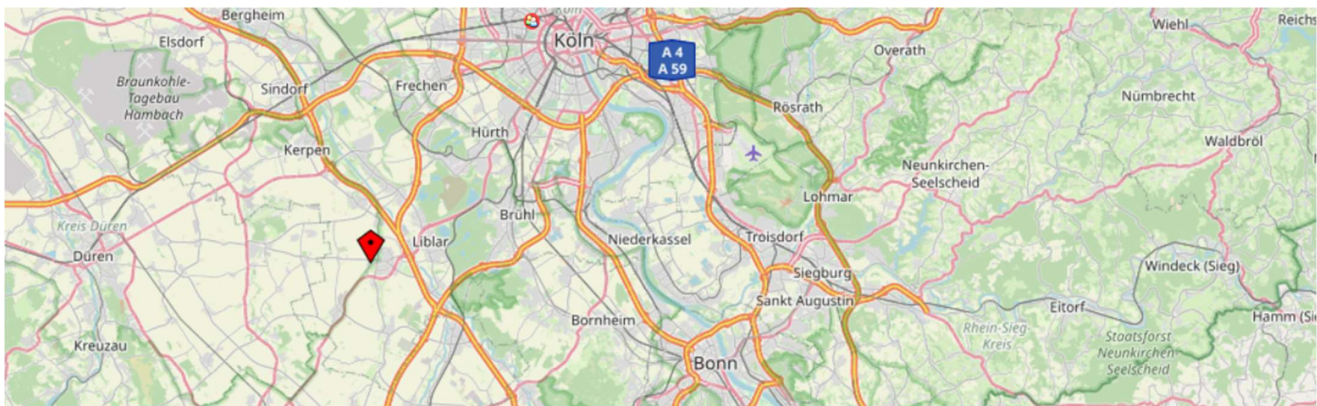
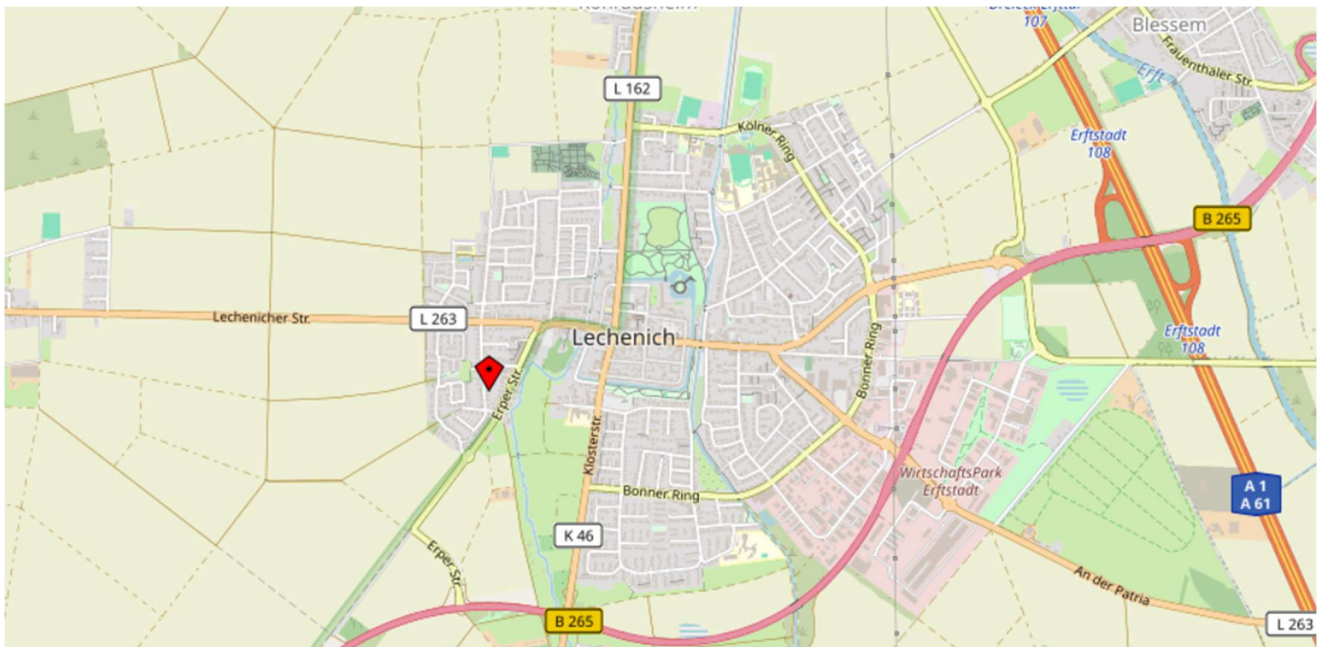
#### **Ausstattung:**

- Wohnfläche: 223 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss mit großem Wohn-Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Terrasse, Verbindungstreppe zum UG
- Untergeschoss mit großem Wohnraum, offener Kamin, Terrassen- / Gartenausgang
- Obergeschoss mit zwei Zimmern und Bad
- Dachgeschoss / Studio mit Bad und separatem Ankleidezimmer
- Zwei Terrassen (Erdgeschoss, Untergeschoss)
- Großer Garten mit viel Grünbepflanzung
- Massive Garage mit Stromanschluss
- Stellplatz für Fahrzeuge

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Erftstadt-Lechenich, einer familienfreundlichen Wohngegend. Erftstadt-Lechenich bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grünen Freiflächen und die Nähe zur Natur aus, was ideale Bedingungen für Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

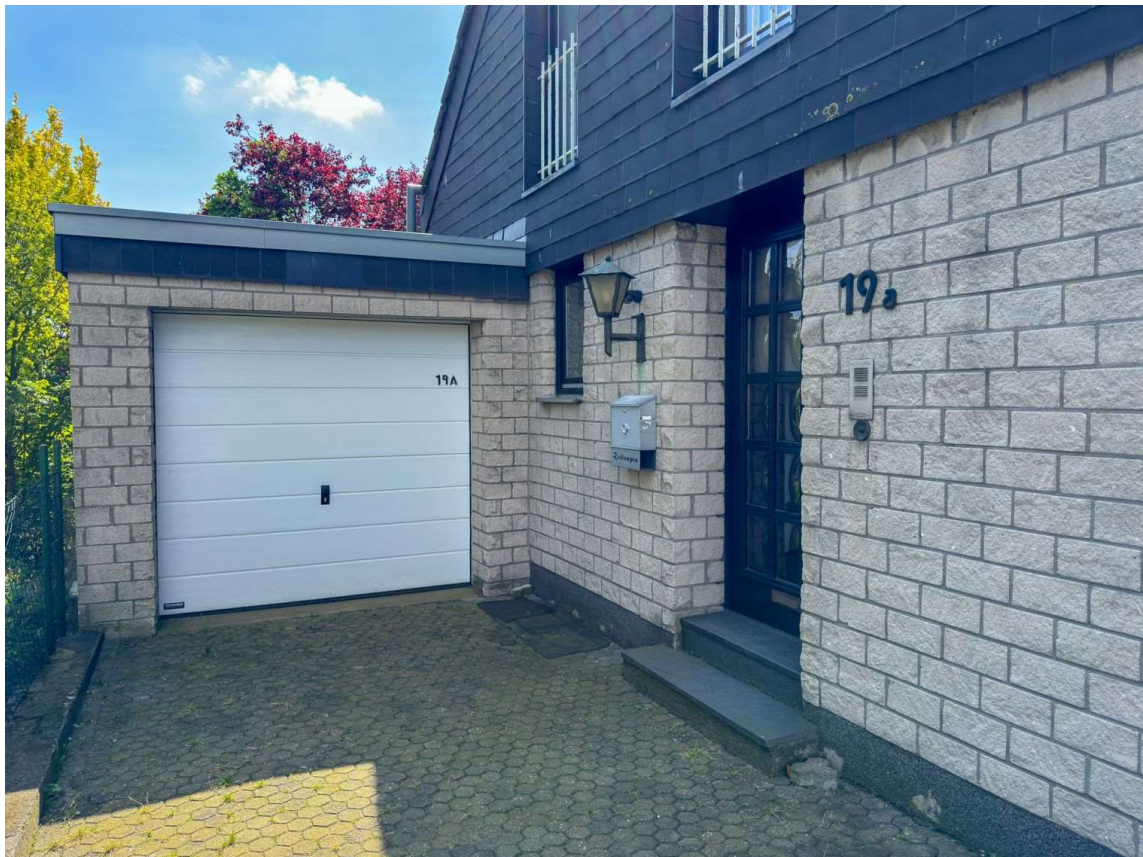
<b>Anschrift:</b>	<b>50374 Erfstadt-Lechenich, Kleine Jüch 19a</b>
Grundstücksgröße:	415 m <sup>2</sup>
Baujahr / Erstbezug:	1980
Garagen / Stellplätze:	1 Garage, Stellplatz davor
Heizung:	Ölzentralheizung, Baujahr lt. Energieausweis: 2006
Wärmeverteilung:	Heizkörper
Warmwasserbereitung:	Zentral über Ölheizung
Instandhaltungen:	Bislang keine größeren Maßnahmen erfolgt
Energieausweis:	Verbrauchsausweis vom 17.06.2024, wesentl. Energieträger Heizöl, Endenergiebedarf 175 kWh/m <sup>2</sup> a, Effizienzklasse F

Erfstadt ist eine aufstrebende und wachsende Stadt und bietet gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit einer Kleinstadt. Die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte machen diesen Standort besonders attraktiv.



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)









Wohnzimmer (Erdgeschoss)



Küche angrenzend an Wohnzimmer EG



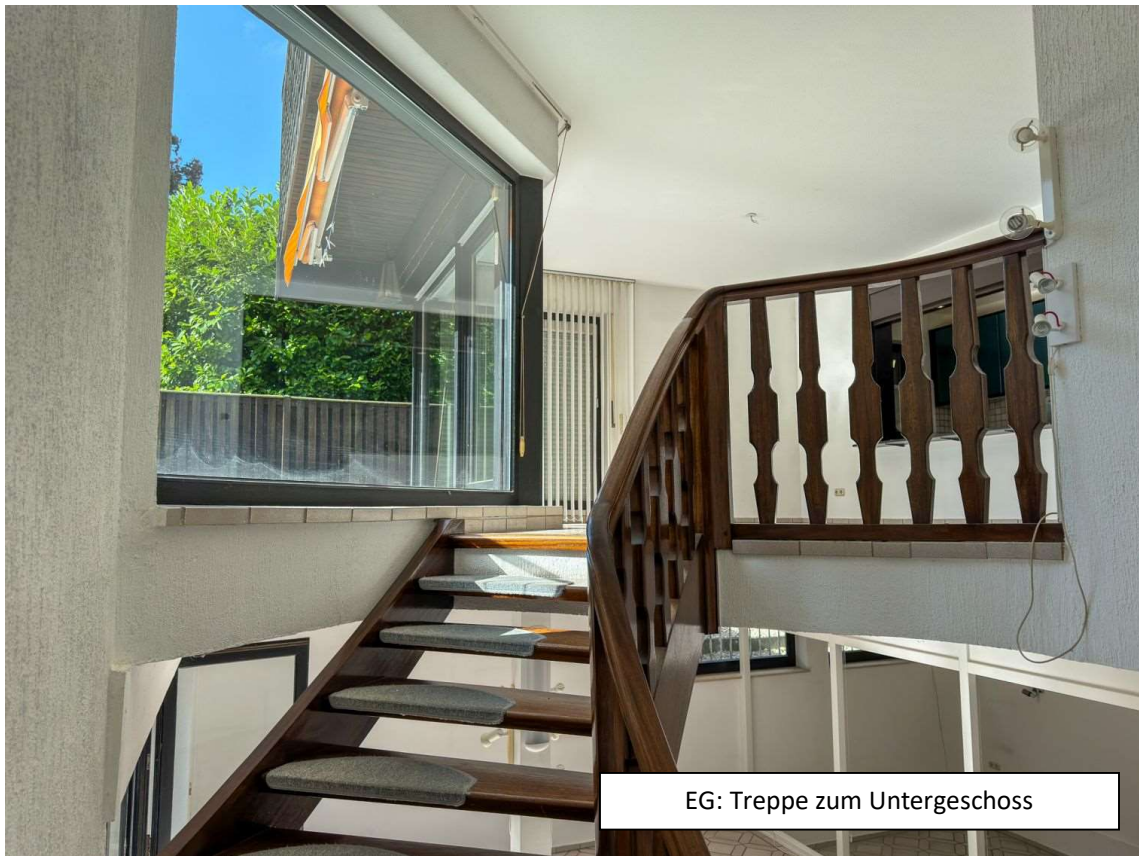


Küche (Erdgeschoss)

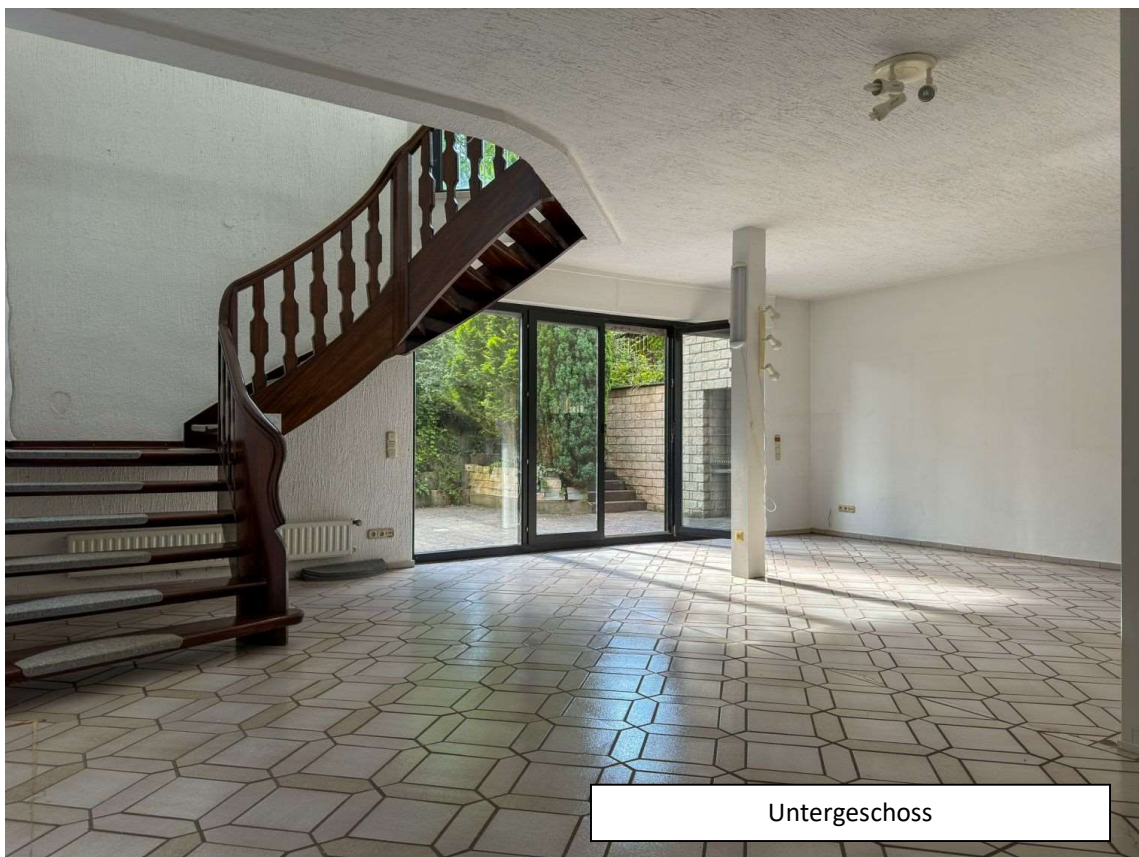


Erdgeschoss: Ausgang Terrasse/Garten





EG: Treppe zum Untergeschoss

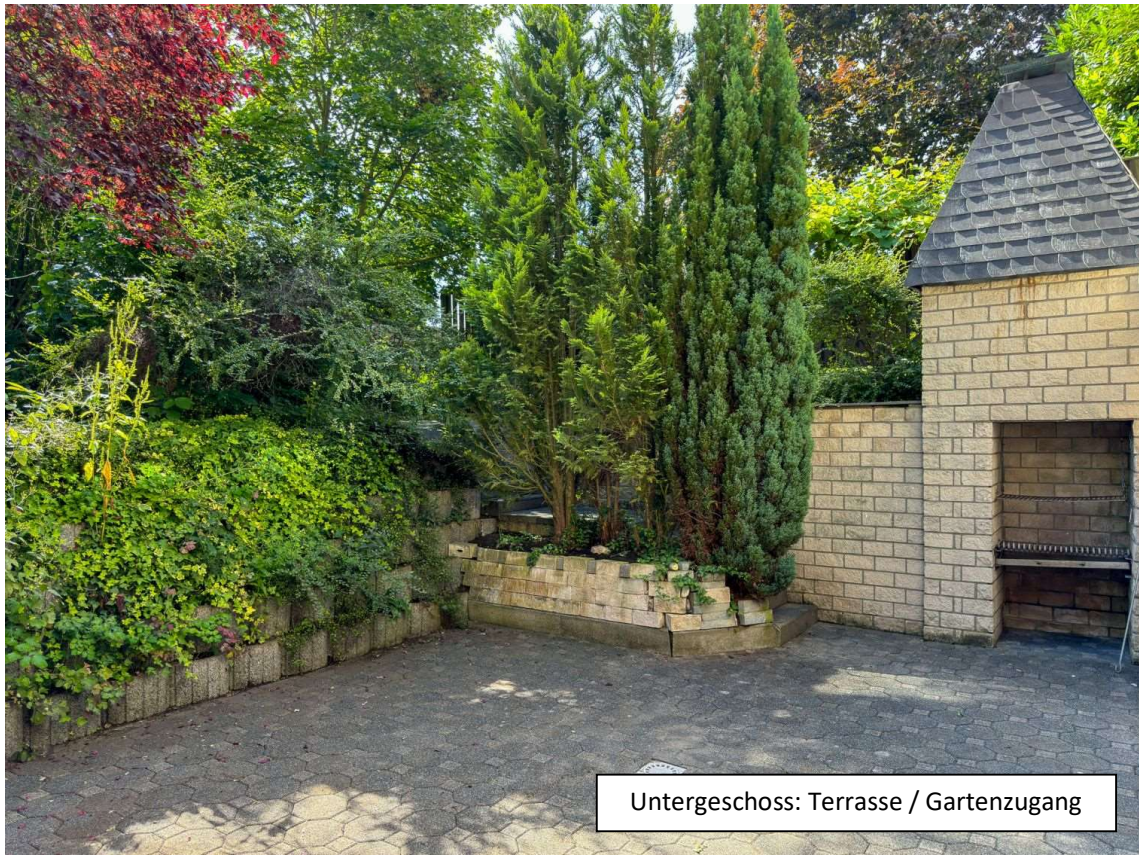


Untergeschoss





Untergeschoss: Offener Kamin



Untergeschoss: Terrasse / Gartenzugang









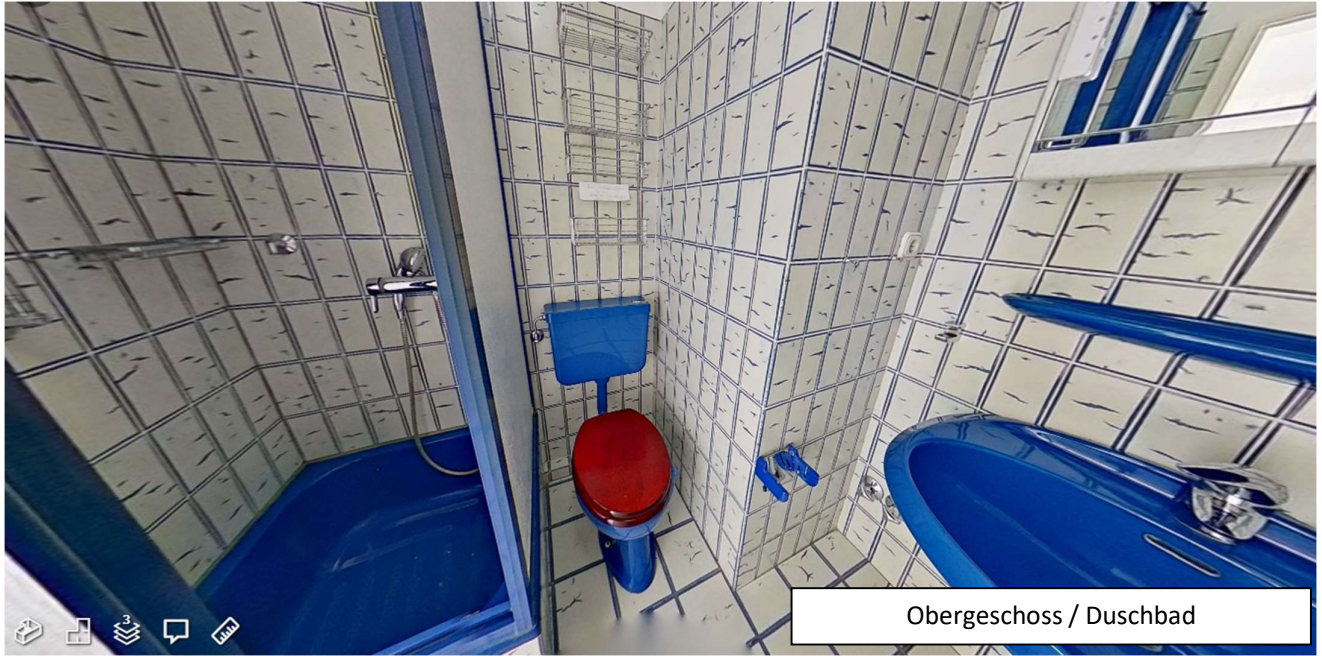
Obergeschoss / Zimmer 1

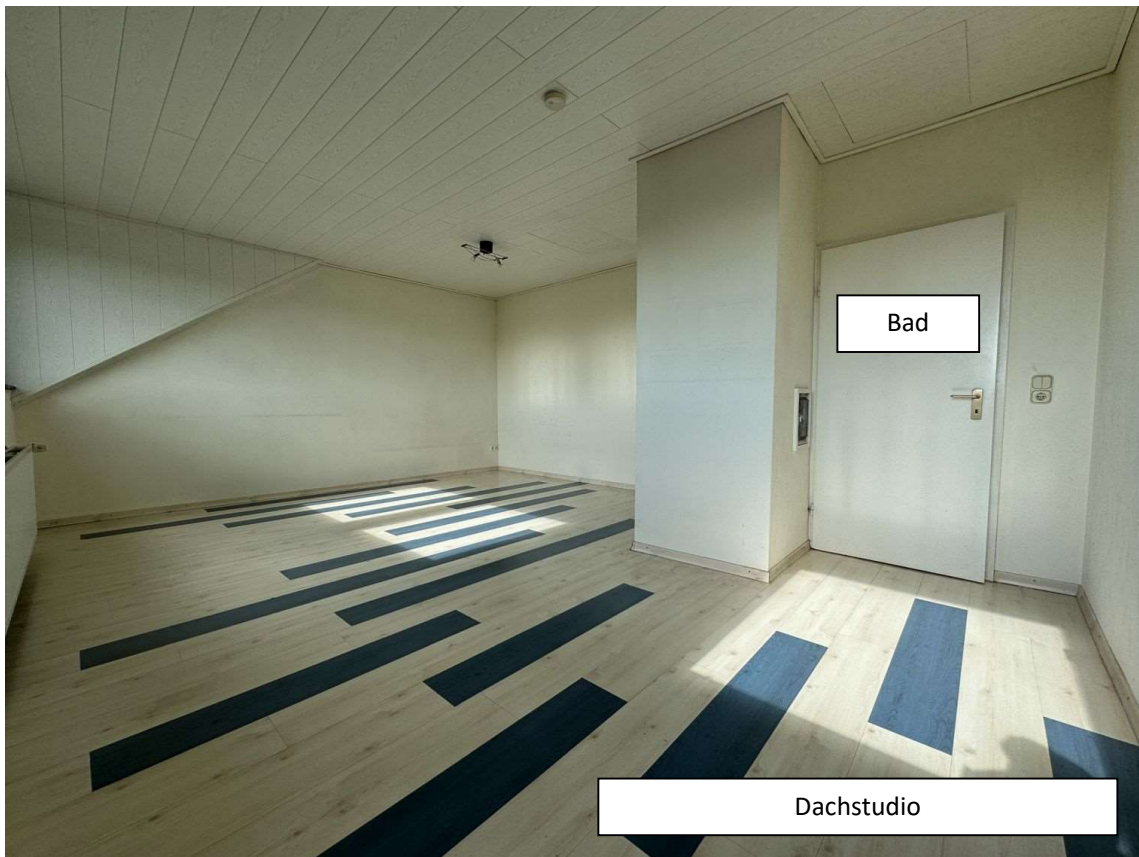


Obergeschoss / Zimmer 1

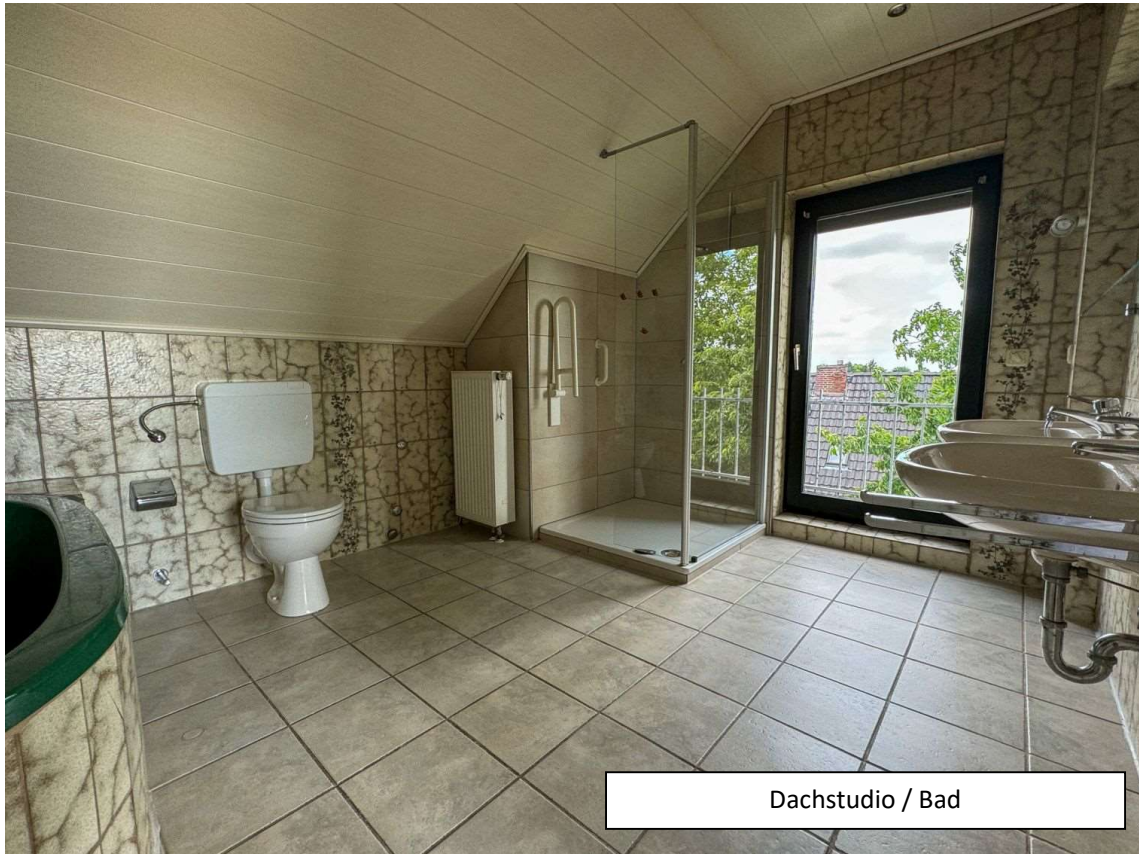




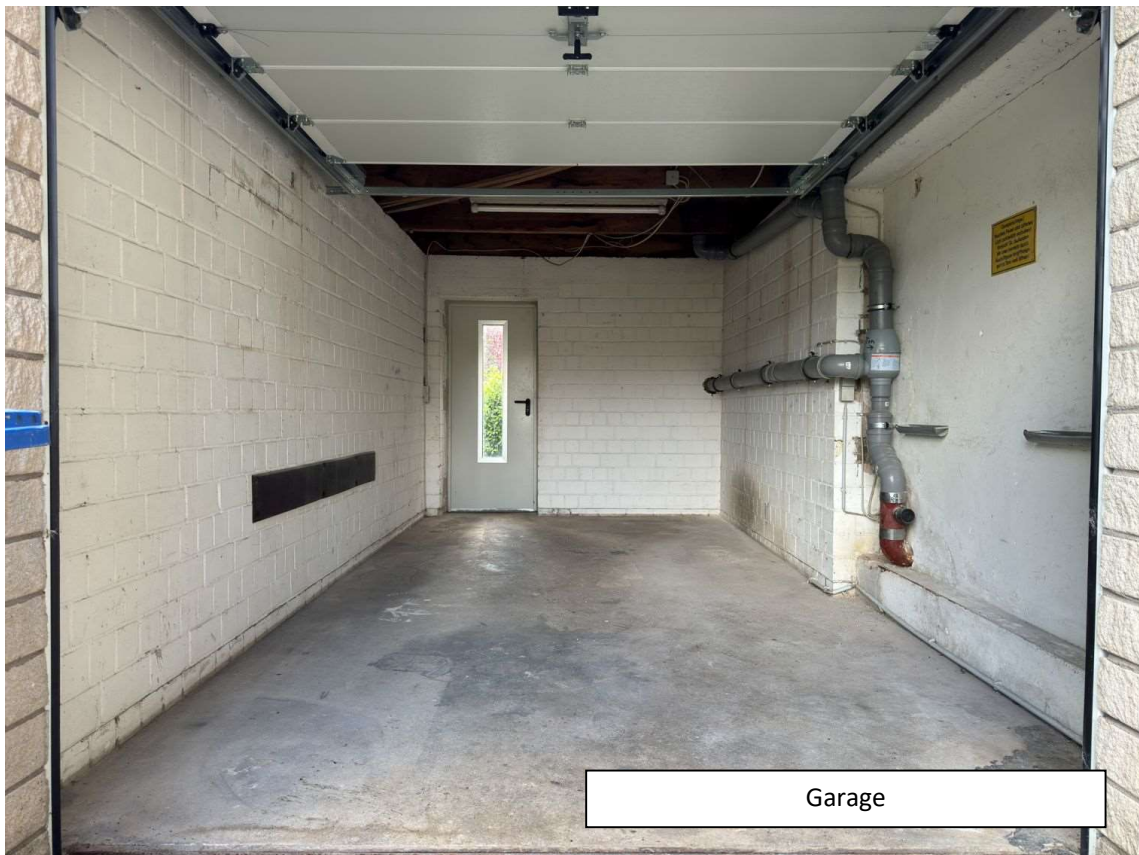








Dachstudio / Bad



Garage

ERDGESCHOSS



Exposéplan, nicht maßstäblich

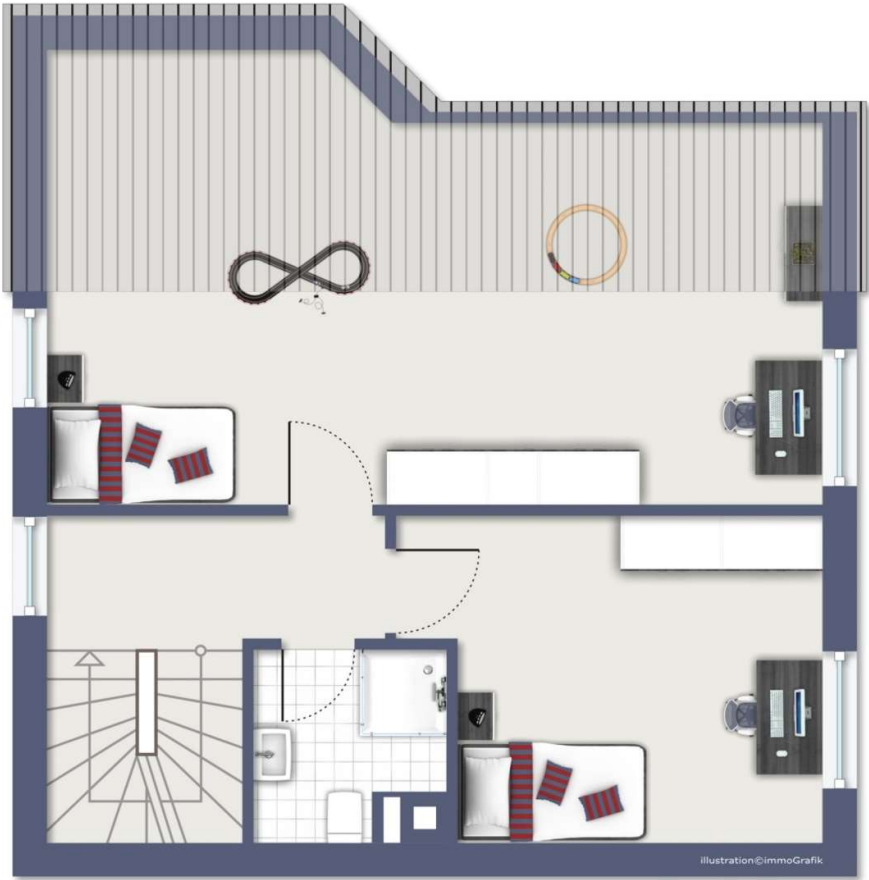


UNTERGESCHOSS



Exposéplan, nicht maßstäblich

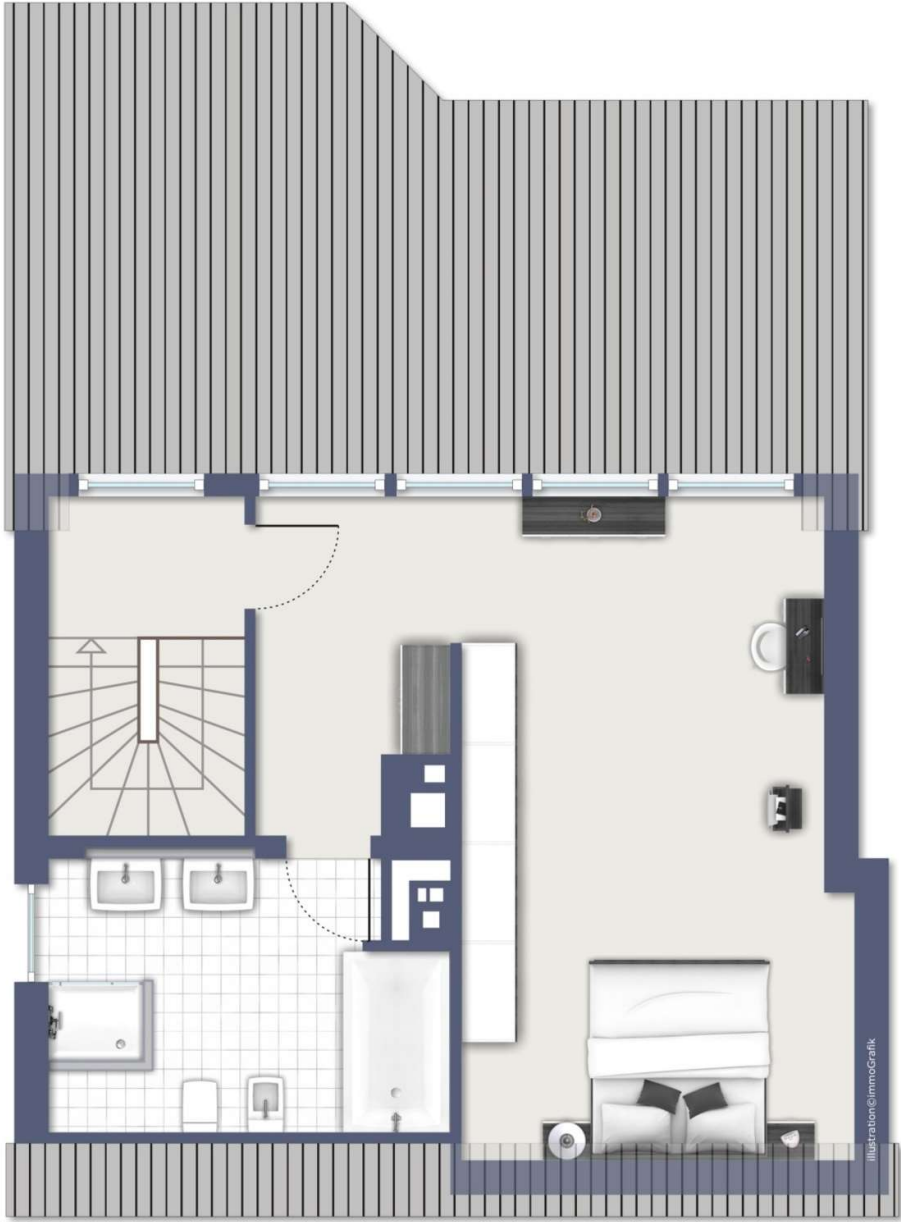
OBERGESCHOSS



Exposéplan, nicht maßstäblich



DACHGESCHOSS



Exposéplan, nicht maßstäblich

Für weitere Informationen und für Besichtigungstermine  
stehen wir gern zur Verfügung!

**Klaus Müller Immobilien**  
- Seit 1990 -

50170 Kerpen-Sindorf, Erftstr. 94

**Tel.: 0 22 73 / 6 01 60 70**

**eMail: [info@klaus-mueller-immobilien.de](mailto:info@klaus-mueller-immobilien.de)**

## **Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Gern unterstützen wir Sie dabei mit unserer gesamten Erfahrung seit 1990.

Kostenlos und unverbindlich führen wir eine Immobilienbewertung für Sie durch und erläutern Ihnen unsere Strategien für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie.

**Klaus Müller Immobilien – Ihr Hausverkaufs-Spezialist**  
**Immobilien-Erfahrung seit 1990**

Erlaubnis gem. § 34c GewO am 15.01.1990 erteilt von Stadt Köln  
Aufsichtsbehörde: Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 50126 Bergheim, Willy-Brandt-Platz 1, Tel. 02271/83-0