

**Erfstadt-Liblar! Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern und großer Loggia in sehr guter, verkehrsberuhigter Lage! (CA 4537)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte van As**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erfstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: anfrage@zeitundwert.de



<b>Kaufpreis</b>	260.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	2000	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	91 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>	6 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

**Erfstadt-Liblar!**

Ansprechende Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern, großer Loggia und PKW-Stellplatz in sehr guter, verkehrsberuhigter Lage! (CA 4537)

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Top-gepflegte 3-Zimmer Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit optimaler Aufteilung.  
Nur ca. 5 Gehminuten zu vielen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Baujahr: 2000/2001

ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf:

großzügiges Wohnzimmer mit offenem Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Diele, 2x Bäder und Loggia

- + eigener Kellerraum
- + Stellplatz 8.000 Euro

**BESCHREIBUNG**

Das 6-Parteienhaus wurde 2000/2001 in massiver Bauweise fertig gestellt und liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße. Im Dachgeschoss befindet sich die ca. 91 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung und besticht durch eine

gelungene, individuelle Raumaufteilung.

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fallen die optimale Aufteilung und einladende Atmosphäre auf.

Der offen ineinander übergehende Wohn-/ Essbereich mit angegliederter Küche bildet ein gelungenes Raumensemble und dadurch viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befindet sich der attraktive Mittelpunkt des täglichen Wohnens und Lebens!

Die bodentiefen Fenster verleihen dem Wohnzimmer einen hellen, freundlichen Charakter und fluten die Wohnung mit viel Sonnenlicht, wodurch ein freundliches Wohnambiente entsteht.

Die Dachschrägen versprühen einen individuellen Charme in der gesamten Wohnung.

Die Balkontür, welche den Zugang auf die sonnenoptimal nach Süden ausgerichtete Loggia bietet, wird Sie begeistern!

Optisch vom Wohn-/Esszimmer gegliedert präsentiert sich die offene Küche. Diese bietet reichlich Raum für die Gestaltung Ihrer eigenen Einbauküche inkl. viel Stau- und Arbeitsfläche.

Das Kinderzimmer zeichnet sich durch einen ebenmäßigen Zuschnitt aus. Ein großes Fenster sorgt für eine gute Belichtung und Belüftung.

Beide Zimmer sind in ihrer Funktion flexibel nutzbar. Sie eignen sich sowohl als Schlafräum, als auch als Gästezimmer, praktisches Homeoffice oder die beliebte begehbare Ankleide.

Eine frei im Raum stehende, weiße Metalltreppe führt auf die obere Ebene dieses Immobilienangebots und verleiht einen außergewöhnlichen Charme. Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Home-Office Ecke.

Das Hauptschlafzimmer bietet dank seiner beachtlichen Größe, ausreichend Platz für Bett und Schrankstellfläche und besticht durch das angrenzende Bad en Suite.

Beide Wohnebenen werden jeweils durch ein tagesbelichtetes Badezimmer vervollständigt. Diese präsentieren sich mit zeitlosen weißen Fliesen. Ein großer Waschtisch, Badewanne, Dusche, WC und der Anschluss für die Waschmaschine beschreiben die restliche Ausstattung.

Zusätzlich erreichen Sie den im Untergeschoss des Hauses befindlichen zugewiesenen Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche und einen Trockenraum.

Dank der beiden Ebenen fühlt es sich mehr nach Haus, als nach Eigentumswohnung an.

Ein Stellplatz links vom Eingang bietet ausreichend Platz für einen Pkw. Zusätzlich gibt es öffentliche Stellplätze.

## FAZIT

Diese außergewöhnliche Maisonette--Wohnung eignet sich für Singles, Paare und Familien mit einem Kind, die Wert legen auf modernes Wohnen in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Liblar.

Fenster Kunststoff-ISO-Fenster

## BEZUG

Die Wohnung ist vermietet.

## HAUSGELD:

Das monatliche Hausgeld beträgt 285,- Euro inkl. Rücklage und Heizkosten.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Gas

Baujahr Anlagentechnik: 2001

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

125,8 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse: D

Gültig bis: 15.12.2028

## LAGE

Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Straße in unmittelbarer Nähe zum Liblarer Marktplatz.

Erfstadt-Liblar zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Das Städtchen bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur:

Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vor Ort.

Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erfstadts bei.

Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido`) des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Charlotte van As steht Ihnen gerne unter Tel: 0 22 35 - 92 92 621 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Rufen Sie an!

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

## Objektbilder



## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260  
Fax: +49 (0) 2235 / 929265  
eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705  
Handelsregister: HRB 44235  
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch  
Erftkreis - Der Landrat  
Willy-Brandt-Platz 1  
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.