

Erfstadt-Liblar! Charmante 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit optimaler Aufteilung, zwei Terrassen, Garten und Stellplatz in gefragter Bestwohnlage! (CA 4535)



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



Kaufpreis	344.000,- €	Miete*	
Baujahr	2000	Nebenkosten	
Wohnfläche	122 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Liblar! Charmante 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit optimaler Aufteilung, zwei Terrassen, Garten und Stellplatz in zentrumsnaher, gefragter Bestwohnlage!

IMMOBILIE im ÜBERBLICK

Gepflegte 4-Zimmer-Maisonette Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten in gesuchter Wohnlage von Erfstadt-Liblar! Kleine Eigentümergemeinschaft! Stellplatz direkt am Haus.

Baujahr 2000/2001 - sehr gepflegter Zustand!
Komfortabel und großzügig im Erdgeschoss / Souterrain eines 6-Familienhauses

Ca. 122 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

offenes Entrée / Diele, Abstellraum

großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzender Terrasse / Garten

offene Küche

3 Schlafzimmer

Vollbad

Hauswirtschaftsraum + Ankleide

+ PKW-Stellplatz 8.000 Euro

BESCHREIBUNG

Das modern elegante Gebäude wurde im Jahr 2000 in ansprechender, massiver Bauweise mit Vollkeller in Bestlage von Liblar errichtet.

Die Bauweise fügt sich harmonisch in das von Einfamilienhäusern geprägte Stadtbild ein.

Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet auf rund 122 m² Wohnfläche ein hervorragend geschnittenes, gutes Raumangebot in bestem Pflegezustand.

Die gesamte Liegenschaft, einschließlich der Außenanlage, präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Eine elegante Haustüranlage mit integrierter Gegensprechanlage vermittelt einen ersten Eindruck der hochwertigen Ausstattung.

Durch einen gelungenen Grundriss, große und helle Räume sowie etliche Fenster zeichnet sich die Eigentumswohnung aus.

Zunächst betritt der Besucher die Eingangsdielen. Diese bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.

Der geschmackvolle, pflegeleichte Laminatboden spendet eine behagliche warme Farbgebung und setzt sich in der ganzen Wohnung fort. Er sorgt so für ein ruhiges harmonisches Gesamtbild.

Eine mit Glaseinsätzen versehene Türe trennt den Eingangsbereich transparent vom Wohn-/Essbereich ab.

Dieser präsentiert sich durch eine bodentiefe Fensterfront sonnenhell.

Der direkt angrenzende Garten mit teils überdachter Terrasse bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe.

Verweilen Sie hier mit Blick auf den eigenen, komplett eingefassten Garten.

Zurück im Haus:

Der offen ineinander übergehende Wohn-/ Essbereich mit angegliederter Küche bildet ein gelungenes Raumensemble.

Nahezu deckenhoch mit zeitlosen, weißen Fliesen und blauer Bordüre versehen, präsentiert sich das Badezimmer modern und ansprechend.

Eine Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC beschreiben die Ausstattung.

Beide Schlafzimmer (derzeit Büro, alternativ auch hervorragend als Gäste- oder Kinderzimmer geeignet) präsentieren sich ebenfalls mit rechteckigem Zuschnitt.

Vervollständigt wird diese Ebene durch den von der Eingangsdielen erreichbaren Abstellraum.

Die frei im Wohnzimmer stehende, weiße Metalltreppe führt auf die untere Ebene dieses Immobilienangebots.

Im Souterrainbereich begeistert ein großer Schlafraum mit separater Ankleide und angrenzender, sichtgeschützter Souterrain-Terrasse!

Ein Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner in den eigenen vier Wänden.

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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Gas

Baujahr Anlagentechnik: 2001

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

125,8 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: D

Gültig bis: 15.12.2028

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster

HAUSGELD

Das monatliche Hausgeld beträgt 355,- Euro inkl. Rücklage.

Mietsituation

Die Wohnung ist stabil vermietet!

FAZIT

Wenn Sie eine sehr gepflegte Wohnung suchen, die sich für Singles, Paare oder sogar für eine kleine Familie eignet, sollten Sie sich dieses Angebot unbedingt anschauen.

Renovierungsmaßnahmen beschränken sich nur auf den sprichwörtlichen Eimer Farbe!

Die hervorragende Infrastruktur, Großteils gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, rundet das Angebot gelungen ab.

LAGE

Erfstadt zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erfstadt.

Das Schlossstädtchen bietet eine umfassende Infrastruktur und viele Vorzüge.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe am schönen Stadtgarten von Liblar und in direkter Nähe zum Schlosspark des weit über die Ortsgrenzen bekannten Schloss Gracht.

Mit einer Fläche von mehr als 7 Hektar und mit herrlichem Altbaumbestand lädt der Park zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Ebenfalls in der Nähe befindet sich der Naturpark Kottenforst Ville mit seinem bekannten Badesee (Liblarer Lido) und all seinen weiteren Annehmlichkeiten.

Erfstadt-Liblar bietet zudem umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie eine breit gefächerte Gastronomie. Zahlreiche Fachärzte und das neue, örtliche Krankenhaus gewährleisten außerdem eine umfassende medizinische Versorgung.

Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen sowie einen Waldorf-Kindergarten und eine Waldorf-Schule.

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

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof Köln).

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 3 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Ihre Ansprechpartner Charlotte van As und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621
oder senden Sie eine Mail an cas@zeitundwert.de

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

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.