

**Erftstadt-Liblar! Kapitalanleger aufgepasst! Maisonette-Wohnung mit gelungenem Raumkonzept, großer Loggia und PKW-Stellplatz in zentrumsnaher, gefragter Bestwohnlage (CA 4536)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte van As**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto: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>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

**Erftstadt-Liblar!**

Kapitalanleger aufgepasst! Maisonette-Wohnung mit gelungenem Raumkonzept, großer Loggia und PKW-Stellplatz in zentrumsnaher, gefragter Bestwohnlage (CA 4537)

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Gepflegte 3-Zimmer-Maisonette Eigentumswohnung mit Loggia und PKW-Stellplatz in gesuchter Wohnlage von Erftstadt-Liblar! Kleine Eigentümergemeinschaft! Stellplatz direkt am Haus.

Baujahr: 2000/2001

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

großzügiges Wohnzimmer mit offenem Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Galerie, 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.

Die Wohnung selbst überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und viele Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung im 2. Obergeschoss.

Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich zunächst in der üppigen Diele wieder, welche ausreichend Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet.

Ein geschmackvoller, Terracottafarbene Fliesenboden spendet eine behagliche warme Farbgebung und setzt sich in der ganzen Wohnung fort. Er sorgt so für ein ruhiges harmonisches Gesamtbild.

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 Dachschrägen versprühen einen individuellen Charme in der gesamten Wohnung.

Der Zugang auf die sonnenoptimal nach Süden ausgerichtete Loggia, wird Sie begeistern! Diese ist mit modernen, gräulichen Platten versehen und bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sitzecke.

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 Hauptschlafzimmer zeichnet sich mit einer imposanten Größe aus und bietet reichlich Stau- und Schrankstellfläche.

Eine frei im Raum stehende, weiße Metalltreppe führt auf die obere Ebene dieses Immobilienangebots und verleiht durch den Galeriecharakter einen außergewöhnlichen Charme.

Die obere Ebene ist in Ihrer Funktion flexibel nutzbar.

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 und Paare, die Wert legen auf modernes Wohnen in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Liblar.

## Fenster Kunststoff-ISO-Fenster

## BEZUG

Die Wohnung ist stabil 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.

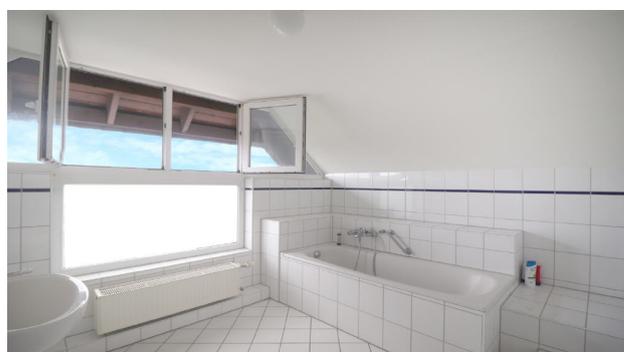
Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

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!

**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.