

**Altbaucharme! Wohn-/Geschäftshaus mit sonnigem Gartenareal und Garage in Best-Lage von Liblar! (CA 4749)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte Kerp**

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>	399.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1907	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	332 m²	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	339 m²
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

#### AUFTEILUNG

EG: Verkaufsfläche, Lagerfläche, Büro, Labor, WC, Terrasse und Garten

OG: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Dachterrasse und Wintergarten

DG: Gästebereich, Badezimmer

KG: Heizungskeller, Waschküche, Stauraum

#### Besondere Merkmale

Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden

flexible Nutzungsmöglichkeiten für das Gewerbe

sehr gute Verkehrsanbindungen / Infrastruktur

ruhige Wohnlage im Obergeschoss, mit einem dynamischen Geschäftsbereich im Erdgeschoss

#### BESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Gebäude bietet sowohl eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, als auch eine attraktive Maisonette-Wohnung im Obergeschoss. Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die ihre Geschäftsräume und Wohnräume an einem Ort kombinieren möchten. Die Kombination aus gewerblich nutzbarem Raum und komfortablem Wohnbereich schafft eine perfekte Symbiose für modernes Arbeiten und Leben. Dieses verteilt sich über zwei Etagen, ausgebautes Dachgeschoss und Kellergeschoss.

Stabile und wachsende Rendite! Attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive für Investoren! Zentrale Lage in Liblar!

Die Immobilie wurde ursprünglich ca. 1907 errichtet und seither um einige Quadratmeter erweitert:

Anbau Lagerraum / WC 1938

Anbau Lagerraum / Laborräume 1963

Anbau Treppenhaus und Wintergarten 1991

Neben vielen noch ursprünglichen Ausstattungsmerkmalen wurden im Laufe der Jahre etliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und unter anderem Folgendes modernisiert bzw. ersetzt:

Heizungsanlage (2022), Elektroinstallation (1990), teils neue Fenster (1990), teils neue Badezimmer (1990), neue Dacheindeckung und Regenrinnen (1989).

Die ca. 100 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Maisonettewohnung im Obergeschoss bietet, Diele, Küche, Wohn-/Essbereich, Büro, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, Wintergarten und eine große Dachterrasse.

Zurzeit ist die Wohnung nur über die Gewerbeeinheit oder die Garage erreichbar.  
Sie ist aktuell an zwei Personen vermietet und präsentiert sich in tadellosem Pflegezustand.

Leicht überhohe Decken und großformatige Fensterflächen schaffen ein hell-freundliches Wohnambiente. Hochwertiges Laminat ist in der Wohnung durchgängig verlegt worden.

Zusätzlich ist dieser Wohnung eine sonnige Terrasse im Innenhof und ein geräumiger Gartenanteil zugesprochen.

Das ca. 232 m<sup>2</sup> große, straßenseitige Ladenlokal im Erdgeschoss erstreckt sich über fünf Räume und eine WC-Anlage. Dieses eignet sich ideal für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten wie Einzelhandel, Büro, Dienstleistung oder Showroom.

Das Schaufenster belichtet die Räumlichkeiten großzügig und bietet üppige Präsentationsfläche. Die weiteren Nebenräume: Lagerraum, Laborraum und Büro, ermöglichen eine flexible Nutzung.

Das Zweiparteienhaus ist nahezu vollständig unterkellert und bietet üppig Stau- und Nutzfläche. Neben dem Heizungskeller gibt es auch eine Wasch-/Trockenküche.

Auf der gepflasterten Einfahrt rechts des Hauses findet ein PKW für das Ladenlokal seinen Platz.

## FAZIT

Eine attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive und Mietsteigerungspotenzial!

Langfristig stabile, unproblematische Mietverhältnisse sowie der gute Pflegezustand der Immobilie bieten eine sichere, solide Kapitalanlage in Erftstadt!

Die überwiegend hellen, modernen Ausstattungsdetails sowie lichte, einladende Räume und ein durchgehend guter Pflege- und Unterhaltungszustand zeichnen die Immobilie aus.

## LAGE

Liblar bietet alle Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen stehen ebenfalls vor Ort zur Wahl. Auch eine Waldorfschule befindet sich in der Nähe. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet 'Kottenforst Ville?' mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten 'Liblarer Lido' ein.

Vom Bahnhof Liblar (zehn Gehminuten entfernt) aus bestehen für Berufspendler nach Köln ideale Verbindungen. Mit dem Auto fährt man nach Köln ca. 20 Minuten. Die nächsten Autobahnanschlüsse auf die A61 / A 1 / A553 und damit auf das rund um Köln verlaufende Autobahnnetz sind nur 2 km entfernt.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS Gewerbe

Öl-Heizung mit  
dezentraler Warmwasserauf-  
bereitung

Baujahr Heizung:  
2022

Der Energieausweis liegt in  
bedarfsorientierter Form vor.

Primärenergiebedarf:

355 kWh/(m²\*a)

Gültig bis: 02.01.2035

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS Wohnung

Öl-Heizung mit  
dezentraler Warmwasserauf-  
bereitung

Baujahr Heizung:  
2022

Der Energieausweis liegt in  
bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf:

187,8 kWh/(m²\*a)

Effizienzklasse: F

Gültig bis: 02.01.2035

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Charlotte van As steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621 oder senden Sie eine Mail an [cas@zeitundwert.de](mailto:cas@zeitundwert.de)

## 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.