

**Erfstadt-Liblar! Kapitalanleger aufgepasst! Sonnenhelle 2-Zimmer-ETW mit Loggia in zentraler Lage! (LK 4798)**



Ihr Ansprechpartner  
**Laura Klüser**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erfstadt



Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>	115.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1968	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	49 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Liblar! Kapitalanleger aufgepasst! Sonnenhelle 2-Zimmer-ETW mit Loggia in zentraler Lage! (LK 4798)

#### AUFTEILUNG

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 49 m<sup>2</sup> und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer
- + eigener Kellerraum

#### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Das mehrgeschossige Wohnhaus gilt in Erfstadt-Liblar als ein Paradebeispiel für ein rundum bestens, gepflegtes, fortlaufend instandgehaltenes Gebäude mit guter Bewohnerschaft!

Schon die großzügig, verglaste Eingangsfront, mit einer ausschließlich durch einen Hausschlüssel gesteuerten Schiebetür, gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Die sonnenhelle 2-Zimmer-Eigentumswohnung ist zurzeit vermietet. Sie befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet

einen schönen Ausblick über Liblar.

Ein Aufzug schafft einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung finden Sie sich zunächst in der Diele wieder. Diese verfügt nicht nur über ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal, sondern ebenso über einen praktischen Einbauschränk, welcher idealerweise reichlich Stauraum bietet.

Bereits von der Diele aus eröffnet sich ein sonnenheller und freundlicher Blick in das Wohn-/Esszimmer.

Dieses überzeugt neben seinem ebenmäßigen Zuschnitt, mit einer breiten Fensterfront sowie einer Balkontüre, welche die Räumlichkeit mit viel Sonnenlicht erfüllen und eine gelungene Wohlfühlatmosphäre schaffen. Die Decke ist mit schlichten Eichenpaneelen verkleidet.

Die sichtgeschützte Loggia bietet neben einem traumhaften Ausblick ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur.

Die an das Wohn-/Esszimmer angrenzende Küche zeigt sich praktisch geschnitten und schafft durch Glaselemente eine offene und dennoch optisch abgetrennte Aufteilung. Der helle, moderne Fliesenspiegel passt sich mühelos jedem Küchenstil an. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieterin.

Das zeitlose, komplett in weiß geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschbrause, ein WC sowie ein Waschbecken. Idealerweise findet hier auch eine Waschmaschine problemlos ihren Platz.

Das ebenmäßig geschnittene Schlafzimmer zeigt sich ebenfalls sonnenhell und freundlich: Die breiten, bereits komplett erneuerten Fenster lassen die Sonne tief in den Raum fallen. Auch hier fügt sich der helle Laminateboden passend in das lichte Gesamtbild. Ein ebenmäßiger Zuschnitt erlaubt jegliche Einrichtungs- und Möblierungswünsche.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, welcher der Wohneinheit zugeordnet ist. Eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

## FAZIT

Die sehr gepflegte, sonnenhelle 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine barrierearme, gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer ruhigen und freundlichen Hausgemeinschaft.

Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise auch weiterführend als solide Kapitalanlage.

Zurzeit ist die Wohnung vermietet.

Investition mit Weitblick!

Erfstadt Liblar wird neuer Hochschulstandort der TH Köln! Zudem entsteht in Liblar derzeit eine Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung, welche sich bereits im Bau befindet.

Durch die neue Campuslandschaft Erfstadt ist die hier angebotene Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Dozierende und Mitarbeitende.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

## RENDITE

480,- Euro mtl. Kaltmiete (seit 01.08.2024) = 5.760,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Der jetzige Mieter möchte das seit 2018 sehr harmonische und einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

## HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt aktuell 274,70 Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

## 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:

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

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

Einkaufen gehen können Sie zu Fuß! Das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt nur einen Katzensprung (ca. 150 m) entfernt.

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

Erfstadt bietet ein vielseitiges kulturelles wie auch sportliches Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder, eine Musikschule mit regelmäßigen Konzerten und Aufführungen)

Das Naherholungsgebiet `Kottenforst Ville´ mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Nahwärme / Heizwerk

Baujahr Gebäude: 1968

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

83,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 11.10.2028

## FENSTER

Doppeltverglaste Kunststoff-Iso-Fenster (alle erneuert in 2015) - mit Ausnahme der Tür zur Loggia

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser steht Ihnen gerne für Ihre Fragen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

**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.