

**Erfstadt-Liblar! Barrierefreies, vermietetes Apartment mit Sonnenloggia und eigenem TG-Stellplatz! Herrlicher Panoramablick über den Dächern von Liblar! (SN 4804)**



Ihr Ansprechpartner  
**Niclas Schütten**

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>	79.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1974	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	38 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	1
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Liblar! Barrierefreies, vermietetes Apartment mit Sonnenloggia und eigenem Tiefgaragenstellplatz! Herrlicher Panoramablick über den Dächern von Liblar! (SN 4804)

#### AUFTEILUNG

Das Apartment liegt in der 17. Etage und die ca. 38 m<sup>2</sup> verteilen sich auf:

Wohn-/ Schlafbereich, Küche, Diele mit Einbauschränk, Badezimmer und Sonnenloggia

- + eigenen Kellerraum
- + eigener Tiefgaragenstellplatz

#### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Dieses mehrgeschossige Wohnhaus wurde 1974 mit 19 Etagen erbaut und gilt in Erfstadt-Liblar als Paradebeispiel für ein rundum gut gepflegtes, fortlaufend instand gehaltenes Gebäude in zentraler Wohnlage!

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in die 17. Etage in der sich die zu verkaufende Wohnung befindet.

Das Apartment ist seit 2008 vermietet und der Mieter ist an einer Weiterführung des Mietverhältnisses interessiert. Daher richtet sich das Angebot vorrangig an Kapitalanleger, jedoch ebenso an Eigennutzer.

Auf rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein hervorragend geschnittenes Raumangebot.

Die Diele präsentiert sich mit Platz für eine Garderobe und verfügt zudem über einen großen Einbauschränk mit sinnvollem Stauraum.

Das Zentrum des Apartments bildet das geräumige Wohn-/ und Schlafzimmer. Es ist mit Laminatboden versehen und präsentiert sich mit vielen individuellen Möblierungsmöglichkeiten sowie den Zugang auf die vorgelagerte Loggia.

Diese liefert neben reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur zudem einen schönen Panoramaausblick bei optimaler Süd-West-Ausrichtung.

Die funktionale Küche inklusive Elektrogeräten überzeugt durch ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer und verbleibt in der Immobilie.

Das vor einigen Jahren erneuerte Bad zeigt sich in einem zeitgemäßen Stil. Es ist halbhoch in Weiß gefliest und mit einer dazu kontrastierenden Bordüre sowie anthrazitfarbenen Bodenfliesen. Ein Waschtisch, eine Badewanne sowie ein WC beschreiben die übrige Ausstattung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Waschmaschinen-Anschluss.

Zusätzlich findet sich im Untergeschoss ein eigens dem Apartment zugeschriebener Kellerraum sowie gemeinschaftlich genutzte Räume, wie ein Fahrradkeller und ein Mülltonnenraum.

Vervollständigt wird das Verkaufsangebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus, welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist.

## FAZIT

Das Apartment bietet einen schönen Blick über Liblar bis hin zum Naturschutzgebiet Kottenforst Ville. Es eignet sich sowohl als solide Kapitalanlage, als auch für die Eigennutzung.

Im Falle der Eigennutzung ist es ideal geeignet für Singles, die auf gutes, transparentes Wohnen Wert legen.

## LAGE

Die zentrumsnahe Lage in Liblar, einem der beiden großen Stadtteile Erfstadts, rundet das Angebot gelungen ab. Einkäufe und vieles mehr lassen sich bestens zu Fuß erledigen.

Auch Kindergärten, Grundschulen und sämtliche weiterführende Schulformen (einschließlich eine Waldorfschule) sind in Liblar vertreten.

Auch der geplante Uni-Zweig-Standort, welcher in Kürze entstehen soll, befindet sich unweit der Immobilie.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, reiten, Golf, Hallen und Freibad) trägt zum hohen Wohnwert Erfstadts bei.

Die umliegenden Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Kottenforst 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 auch Berufspendlern ideale Verbindungen nach Köln.

## MIETEINNAHMEN

Das Apartment ist seit Juli 2008 streitfrei vermietet und wenn möglich, würde der jetzige Mieter gerne dort wohnen bleiben.

Die derzeitige monatliche Grundmiete beträgt 330,- Euro und die Nebenkosten belaufen sich auf 210,- Euro.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme mit dezentraler  
Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1974

Baujahr Heizung: 1974

Der Energieausweis liegt in  
Verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:  
75,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 19.07.2028

## FENSTER

doppeltverglaste Holz-ISO-Fenster

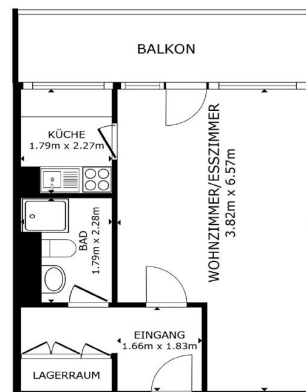
## HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 265,-- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Instand-haltungsrücklage.

## IHRE ANSPRECHPARTNER\*INNEN

Herr Niclas Schütten steht Ihnen gerne für Ihre ragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung unter Tel: 02235 - 9292623 oder [nsc@zeitundwert.de](mailto:nsc@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.