

**Erfstadt-Liblar! Gepflegte, gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung! Sonnenloggia! Zentrale Wohnlage! (SN 4805)**



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>	199.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1965	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	79 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	4235 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Liblar! Gepflegte, gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.OG! Sonnenloggia! Zentrale Wohnlage! (SN 4805)

#### AUFTEILUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und die ca. 79 m<sup>2</sup> verteilen sich wie folgt:

Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Küche, Diele, Badezimmer, Gäste-WC und Sonnenloggia  
+ eigenen Kellerraum

#### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1965 erbauten Mehrfamilienhaus (8 Parteien).

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung.

Diese zeigt sich mit einer gepflegten Ausstattung und einer gelungenen Raumkonzeption. Die Wohnung wurde von den bisherigen Eigentümern liebevoll gepflegt und instandgehalten.

Großzügige Fensterflächen und helle Ausstattungsmerkmale verleihen der Wohnung ein angenehmes Wohnambiente. Beim Betreten der Wohnung findet man sich zunächst in der hell gefliesten Diele wieder, welche Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet und wie ein roter Faden durch zu allen Zimmern führt. Zudem gibt es hier einen breiten Einbauschränk als praktischen Stauraum.

Rechterhand findet man sich direkt im Herzstück der Wohnung, dem geräumigen Wohn-/ Esszimmer wieder. Dieses bietet auf Grund seiner Größe und gelungenen Zuschnittes vielseitige Möblierungsmöglichkeiten und wird von der bodentiefen Fensterfront und der Terrassentür mit reichlich Tageslicht erfüllt. Als Bodenbelag hat man sich hier für einen hochwertigen Echtholz-Mosaik-Boden entschieden.

Die vorgelagerte Loggia ist optimal nach Südwesten ausgerichtet und bietet somit beste Sonnenverhältnisse und zudem einen herrlichen Blick ins Grüne und auf dem umliegenden Baumbestand. Bei Bedarf spendet eine Markise den gewünschten Schatten.

Die ebenmäßig geschnittene Küche zeigt sich mit weißem Fliesenboden und einer Einbauküche inkl viel sinnvoller Stau-/ und Arbeitsfläche. Diese kann auf Wunsch in der Wohnung verbleiben.

Durch seine Größe überzeugt auch das Hauptschlafzimmer. Es verfügt über ausreichend Platz für ein Bett, einen breiten Kleiderschrank und ähnliches.

In seiner Funktion vielseitig nutzbar ist das zweite Schlafräum. Er eignet sich hervorragend sowohl als Kinder-/ oder Gästezimmer, als auch als Büro/Homeoffice oder begehbare Ankleide.

Vollständig in zeitlosem Weiß gehalten, präsentiert sich das Badezimmer. Hier sorgen zwei Fenster für die richtige Belichtung und Belüftung und ein WC, ein Waschtisch sowie eine Badewanne beschreiben die übrige Ausstattung.

Abgerundet wird das Raumensemble durch ein separates WC, welches ebenfalls gänzlich in Weiß gehalten wurde und mit einem Waschtisch, WC sowie Fenster versehen ist.

Ergänzend zur Wohnung stehen im Untergeschoss der Immobilie auch ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich genutzte Räume wie eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung.

## FAZIT

Wenn Sie eine sonnenhelle, gepflegte Wohnung / Kapitalanlage in ruhiger Umgebung suchen, von der aus sich die örtliche Infrastruktur (Einkauf etc.) in wenigen Gehminuten erreichen lässt und welche sich ideal für Paare, Singles oder auch Familien mit einem Kind eignet, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen!

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine freundliche und gepflegte Hausgemeinschaft.

## LAGE

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 2 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Einkaufen gehen Sie ebenfalls zu Fuß - das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt nur einen Katzensprung (200 m) entfernt.

Auch für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot 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 ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten 'Liblarer Lido' ein.

## VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärmeheizung mit dezentraler  
Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1965

Baujahr Heizung: 1965

Der Energieausweis liegt in  
verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

95,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 27.02.2029

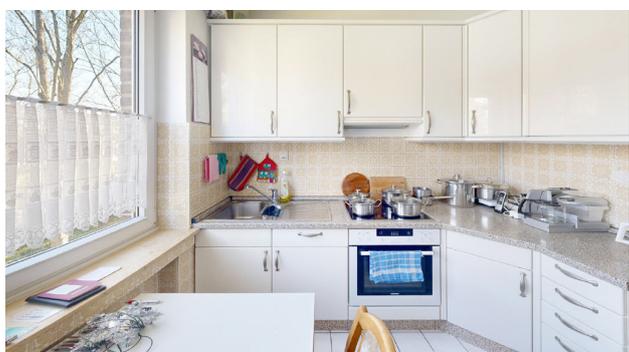
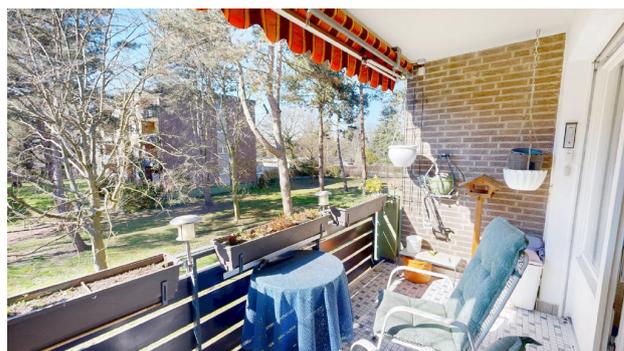
## FENSTER

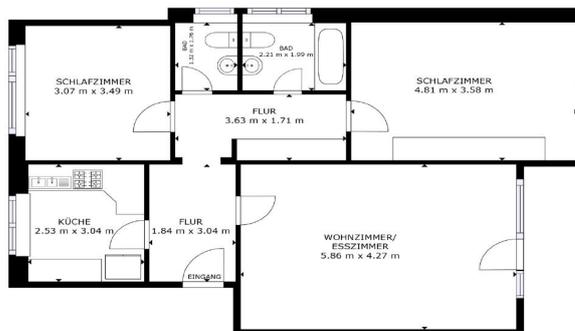
doppeltverglaste Kunststoff-ISO-Fenster

## HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 358,-- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

**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.