Erftstadt - Liblar! Modernes Wohnen mit Weitblick! 4-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage (VH 4817)

Ihr Ansprechpartner
Vivian Hemmersbach

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis	215.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1969	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	89 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

Erftstadt - Liblar! Modernes Wohnen mit Weitblick! 4-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage (VH 4817)

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Das im Jahr 1969 in solider Massivbauweise errichtete mehrgeschossige Wohnhaus gilt in Erftstadt-Liblar als Paradebeispiel für ein rundum bestens gepflegtes, fortlaufend instand gehaltenes Gebäude mit guter Bewohnerschaft.

Schon die gepflegte Eingangsfront gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Zwei Aufzüge im Haus sorgen für einen barrierearmen Zugang, ein echtes Plus im Alltag.

Die angebotene Wohnung befindet sich im siebten Obergeschoss und bietet aus dieser Höhe einen beeindruckenden Fernblick, der sich besonders von der westlich ausgerichteten Loggia aus genießen lässt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 89 qm und vier gut geschnittenen Zimmern, bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Der Eingangsbereich überzeugt mit einem praktischen Einbauschrank, der stilvoll in den Flur integriert wurde.

Das Gäste-WC ist klassisch weiß gefliest und mit zeitloser Keramik ausgestattet.

Eine üppige Fensterfront im großzügigen Wohn-/Esszimmer sorgt für viel Tageslicht. Von hier aus gewährt eine Balkontür den Zugang auf die Loggia, die sich wunderbar zum Entspannen eignet.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2022 ausgestattet. Weiße Fronten, eine grau melierte Melamin-Arbeitsfläche und ein leistungsstarker Dunstabzug bilden zusammen mit weißen Bodenfliesen ein harmonisches und pflegeleichtes Gesamtbild.

Die drei Schlafzimmer können idealerweise als Kinder-/Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Das Hauptbad ist mit einer großzügigen Dusche ausgestattet, deren mediterrane Mosaikgestaltung und dekorative Bordüren eine stilvolle Atmosphäre schaffen. Kleine Glasböden in der Duschwand bieten praktischen Stauraum für Pflegeprodukte. Der Waschmaschinenanschluss im Bad ergänzt die funktionale Ausstattung.

Ein stimmiges Gesamtbild ergibt sich auch aus der durchdachten Innenausstattung: In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen liegt Laminat in gekälkter Landhausdielenoptik, alle Wände sind glatt verputzt und in Weiß gehalten. Rollläden an sämtlichen Fenstern und der Balkontür zur Loggia sorgen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich genutzten Waschraum mit Münzwaschmaschinen sowie einen Fahrradkeller.

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischen Vorzügen und einer ausgezeichneten Lage. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Urbanität legen.

Möchten Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie überzeugen? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

FAZIT

Diese gepflegte Eigentumswohnung liegt im Herzen von Erftstadt-Liblar und verbindet modernes Wohngefühl mit einer hervorragenden Lage.

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was die Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und Paare macht.

LAGE

Erftstadt zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erftstadt. 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.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

- Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen und einen Waldorf Kindergarten, sowie ebenfalls Grund- und weiterführende Waldorf Schule.
- Erftstadt 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 langen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme

Baujahr Gebäude: 1969
Baujahr Heizung: 1969

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.
Endenergieverbrauch: 98,8 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 07.01.2029

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

HAUSGELD/VORSCHUSS

Das aktuelle Hausgeld beträgt 492,-- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

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!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Vivian Hemmersbach steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Schreiben Sie uns eine kurze Email (anfrage@zeitundwert.de) oder rufen Sie an:
Tel. 02235 - 92 92 622.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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

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.