

Erfstadt-Friesheim! Gut geschnittene 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon und Stellplatz im reinen Wohngebiet! (SN 4841)



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



Kaufpreis	239.000,- €	Miete*	
Baujahr	1996	Nebenkosten	
Wohnfläche	96 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Friesheim! Gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon und eigenem Stellplatz in einem reinen Wohngebiet! (SN 4841)

AUFTHEILUNG

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Diele, Badezimmer und Dachterrasse

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines 1996 erbauten Sieben-Parteienhauses mit Satteldach.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung.

Dank zahlreicher Fensterflächen und heller Ausstattungsmerkmale zeigt sich diese mit einem charmanten, freundlichen Wohnambiente und überzeugt zudem durch einen kreativen sowie gelungenen Zuschnitt.

Die Wohnung ist durchgehend in zeitlosem Weiß gefliest und eine unterlegte Fußbodenheizung spendet angenehme Fußwärme (Einzelraumsteuerung).

Als Herzstück präsentiert sich das großzügige Wohn-/Esszimmer. Dieses bietet auf Grund seiner Größe und des Zuschnittes die Möglichkeit der optischen Gliederung von Wohn- und Essbereich sowie (bei Bedarf) einem separaten Homeoffice mit sinnvollen Einbauschranken als Stauraum.

Der Wohnbereich überzeugt vor allem durch eine überhohe Zimmerdecke und reichlich Platz für eine kreative Möblierung. Zudem findet sich hier auch der Zugang auf die sonnenoptimal nach Südwesten ausgerichtete

Dachterrasse.

Die Küche ist mit einem Fenster zur richtigen Belichtung und Belüftung ausgestattet. Reichlich Stau- und Arbeitsfläche liefert die vorhandene Einbauküche, die nach Absprache in der Wohnung verbleiben kann.

Das ebenmäßig geschnittene Schlafzimmer zeigt sich mit einer beachtlichen Größe. Mehrere clever in die Dachschräge gesetzte Einbauschränke bieten viel sinnvollen Stauraum.

In seiner Funktion vielseitig nutzbar ist der zweite Schlafräum. Er eignet sich hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer oder auch als Büro oder begehbarer Ankleide.

Das tagesbelichtete Vollbad zeigt sich deckenhoch in zeitlosem Weiß gefliest, jedoch verleihen ihm vereinzelte Farbakzente eine ganz besondere Note. Die Ausstattung beschreibt sich durch eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch.

Ergänzend erreicht man von der Wohnung aus auch den der Wohnung zugeschriebenen Dachbodenspeicher, welcher weitere sinnvolle Staufläche bereithält.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch einen weiteren eigenen Abstellraum im Untergeschoss des Hauses, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche (eigener Zähler) sowie einen separaten Pkw-Stellplatz direkt am Haus.

FAZIT

Wenn Sie eine sonnenhelle, gepflegte Wohnung / Kapitalanlage in ruhiger Umgebung suchen, welche sich ideal für Paare, Singles oder auch Familien mit einem Kind eignet, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen!

LAGE

Erftstadt selbst gehört zu den gesuchten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Der wachsende Stadtteil Friesheim bietet zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. eine neuen Netto-Markt), Kindergarten sowie Sportstätten mit diversen Angeboten.

Grund- und weiterführende Schulen stehen im Nachbarort Erp bzw. Lechenich zur Verfügung. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Zwei Autobahn-Auffahrten in Erftstadt und Weilerswist (A61) sind etwa drei bis fünf Autominuten entfernt. Ein DB-Anschluss mit idealen Fahrzeiten für Berufspendler verbindet Erftstadt-Liblar mit Köln-HBF.

Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer 'Lido') des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

HAUSGELD/VORSCHUSS

Der aktuelle Vorschuss beträgt 235,71 EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage (= 45,71 EUR).

FENSTER

doppelverglaste Holz-ISO-Fenster (Glasscheiben der Dachflächenfenster neu)

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)

dezentrale Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer)

Baujahr Gebäude: 1996

Baujahr Heizung: 2012

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 118,34 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 09.09.2030

VIRTUELLE 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.

Objektbilder



ZEIT&WERT
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



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.