

**Erfstadt-Liblar! Sonnenhelles Reiheneckhaus mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten, Sauna, großem Sonnengarten und Garage! (LK 4842)**



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>	468.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1971	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	154 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	6
<b>Nutzfläche</b>	79 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	502 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Erfstadt-Liblar! Sonnenhelles Reiheneckhaus mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten, Sauna, großem Sonnengarten und Garage in ruhiger, beliebter Wohnlage! (LK 4842)

#### AUFTEILUNG

EG: Flur, Diele, Küche, Duschbad, Gäste-WC, Schlafzimmer mit kleiner Terrasse, Abstellschrank, Wohn-/Esszimmer und große Terrasse

OG: Flur, Diele, vier Schlafzimmer, Balkon, Wannenbad, Gäste-WC, Abstellschrank

KG: Flur, Heizungsraum sowie Öltankraum, Wasch-/Trockenraum mit Dusche, Sauna und Kelleraußentreppe, Vorratsraum, WC und Hobbyraum

#### BESCHREIBUNG

Reiheneckhaus in massiver Bauweise mit viel Potenzial und großem Sonnengarten in Erfstadt-Liblar!

Ein Zuhause zum Verlieben ? solide und großzügig und individuell nutzbar!

In einem ruhigen, begehrten Wohngebiet von Erfstadt-Liblar erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus auf einem ca. 502 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück.

Ursprünglich im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich die Immobilie auch heute in einem rundum gepflegten Gesamtzustand und bietet somit ideale Voraussetzungen zur Gestaltung Ihrer persönlichen Traumimmobilie!

Mit Betreten des Hauses befinden Sie sich umgehend im einladend freundlichen Hausflur. Dieser, wie auch die Treppe ins Ober- und Untergeschoss, ist mit pflegeleichten Terrazzofliesen ausgelegt.

Eine weitere Wohnungstüre trennt Hausflur und Erdgeschosseinheit.

Diese präsentiert sich mit einem großzügigen Wohn-/Esszimmer, einer Küche, Wannenbad, Gäste-WC, Flur mit einem praktischen Abstellschrank sowie einer Terrasse.

Die Diele gewährt den Zugang zu allen Räumlichkeiten dieser Ebene.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer ist mit einem hellen Parkettboden ausgelegt und überzeugt nicht nur durch einen ebenmäßigen Zuschnitt, sondern ebenso durch eine breite, bodentiefe Fensterfront sowie ein weiteres Fenster im Essbereich, welche das Sonnenlicht tief in den Raum fallen lassen.

Genießen Sie den Blick auf die davor gelagerte Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten. Die Terrasse erstreckt sich nahezu über die gesamte Hausbreite und bietet somit üppig Platz für eine gemütliche Sitzlounge sowie einen Grill. Eine Markise spendet bei Bedarf ein schattiges Plätzchen.

Gegenüber vom Wohn-/Esszimmer befindet sich die Küche. Diese wartet bereits auf Ihre Gestaltungsmöglichkeiten. Freuen Sie sich auf kulinarische Kochabenteuer in einer geräumigen und gut geschnittenen Küche. Ein Fenster sorgt für eine gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit.

Angrenzend befindet sich das sonnenhelle Schlafzimmer. Auch dieses überzeugt durch eine ideale Größe und einen Zuschnitt, der jegliche Möblierungswünsche erlaubt.

Ein weiteres Highlight bietet die an das Schlafzimmer angrenzende Terrasse, welche Sie über eine bodentiefe, verglaste Terrassentüre erreichen. Diese ist mit vielen Blumenrabatten und einer großen Rankrose liebevoll angelegt.

Genießen Sie bereits den ersten Kaffee am Morgen in der Sonne!

Das tagesbelichtete Wannenbad ist zeitlos und deckenhoch mit weißen Wandfliesen versehen. Eine barrierefreie Dusche, ein Waschtisch sowie ein Handtuchheizkörper beschreiben die Ausstattung.

Ein separates Gäste-WC beherbergt ein WC sowie einen Waschtisch.

Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch einen Einbauschränk, der als sinnvolle Abstellfläche dient.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit gleichem Grundriss und identischer Raumaufteilung.

Bis zuletzt wurde das gesamte Haus als Einfamilienhaus genutzt, sodass sich die Räumlichkeiten zurzeit wie folgt präsentieren: Diele, vier Schlafzimmer, ein Wannenbad, ein Gäste-WC, ein Abstellschrank sowie ein Balkon.

Das gesamte Obergeschoss ? mit Ausnahme der Bäder ? ist mit einem hellen Teppichboden ausgelegt, welcher allen Räumlichkeiten einen homogenen Gesamteindruck verleiht.

Alle vier Schlafzimmer verfügen über einen ebenmäßigen Zuschnitt, welcher jegliche Möblierungswünsche erlaubt. Sie werden durch ein oder mehrere Fensterflächen sonnenhell belichtet.

Das größte Schlafzimmer präsentiert sich mit einer Holzverkleidung sowie einem davor gelagerten Balkon.

Im tagesbelichteten Badezimmer beschreiben eine Badewanne, ein Waschtisch und ein Handtuchheizkörper die Ausstattung. Ein separates Gäste-WC beherbergt auch hier ein WC sowie einen Waschtisch.

Ebenfalls identisch ist der sinnvolle Einbauschränk, welcher auch hier als praktische Abstellfläche genutzt werden kann.

Der sehr gepflegte, liebevoll angelegte Sonnengarten präsentiert sich in einer stattlichen Größe und verläuft dank des Eckgrundstücks um die gesamte freiliegende Fläche des Hauses.

Ein sinnvoll integriertes Gartenhaus schafft ein sicheres und trockenes Plätzchen für alle Gartengeräte.

Neben der Hauptterrasse erstreckt sich ein kleiner Weg, welcher durch ein Tor den Zugang zum Stichweg ermöglicht. Des Weiteren befindet sich neben der Hauptterrasse auch die Kelleraußentreppe.

Diese führt geradewegs in den Wasch- und Trockenraum, der sich als weiteres Highlight mit einer Sauna und einer Dusche präsentiert. Angrenzend befindet sich auch hier ein kleines Gäste-WC. Ein WC und ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Vervollständigt wird das Untergeschoss durch einen großzügig geschnittenen Hobbyraum, welcher sich individuell und nach Ihren Wünschen gestalten lässt, einen Vorratsraum sowie einen Heizraum mit angrenzendem Öltank.

Eine eigene Garage im nahegelegenen Garagenhof rundet das Angebot gelungen ab!

## FAZIT

Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Erwerber die?

- mit eigenen Ideen und Wünschen bereit sind, ihr persönliches Traumhaus zu schaffen
- ein Objekt suchen, welches ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationen-Wohnen schafft
- ein Objekt suchen, welches sich dank zweier separat nutzbarer Wohneinheiten idealerweise auch als Zweifamilienhaus bewohnen lässt

Dieses Einfamilienhaus in Ertftstadt-Liblar bietet neben einer soliden Bausubstanz und einem gepflegten Gesamtzustand eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dem Potenzial dieses einmaligen Objekts überzeugen.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

## LAGE

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

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. zwei 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 langen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Heizung mit dezentraler  
Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1971  
Baujahr Heizung: 1989

Der Energieausweis liegt in  
bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf:  
313,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: H  
Gültig bis: 28.08.2034

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser steht Ihnen gerne für Ihre Fragen oder eine Besichtigung zur Verfügung!  
Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

**Objektbilder**





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](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.