Erftstadt-Liblar! Wie neu! Exklusive 4-Zi.-Maisonette-Mietwohnung! Hochwertige Ausstattung! 2 Bäder! Terrasse! Pkw-Stellplatz! (SN 4871)

Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis		**Miete***	1.290,- €
Baujahr	2022	**Nebenkosten**	245,- €
Wohnfläche	99 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Erftstadt-Liblar! Neubau! Exklusive 4-Zi.-Maisonette-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, 2 Bädern, Terrasse und Pkw-Stellplatz! (SN 4871)

AUFTEILUNG
EG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Homeoffice, Küche, Diele, Badezimmer und Sonnenterrasse mit Garten

SOUTERRAIN: Schlafzimmer, Bad, Diele, Hauswirtschaftsraum (Abstellraum)

BESCHREIBUNG
Das neu errichtete 12-Parteienhaus wurde 2023 in massiver Bauweise und mit einem sehr hohen Anspruch an Komfort und Energieeffizienz fertig gestellt und befindet sich in zentraler Bestlage von Erftstadt-Liblar.

Als schicke 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung konzipiert, erstreckt sich die gelungene Raumaufteilung über zwei Ebenen und insgesamt ca. 99 m².

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fallen die optimale Aufteilung und lichte Atmosphäre auf. Durchgängig hochwertige Ausstattungsmerkmale werden beschrieben durch einen Mix aus honigfarbenem Echtholz-Parkett und großformatigen, anthrazitfarbenen Bodenfliesen sowie eleganten, weißen Innentüren.

Alle Innenwände sind mit weißem Malervlies versehen und die Zimmerdecken weiß verputzt.
Die in der ganzen Wohnung unterlegte Fußbodenheizung spendet angenehme Wärme.
Große Fensterflächen (teils bodentief) fluten die Wohnung mit viel Sonnenlicht, wodurch ein freundlich-helles Wohnambiente entsteht.

Mit einer behaglichen Großzügigkeit überzeugt das Wohn-/ Esszimmer vor allem durch einen gelungenen, ebenmäßigen Zuschnitt mit vielen individuellen Möblierungsmöglichkeiten.
Die breite und bodentiefe Fensterfront in diesem Bereich, welche den Zugang auf die sonnenoptimal nach Süden ausgerichtete Terrasse liefert, wird Sie begeistern!

Optisch separiert vom Wohn-/Esszimmer präsentiert sich die offene Küche. Diese bietet reichlich Raum für die Gestaltung Ihrer eigenen Einbauküche inkl. viel Stau- und Arbeitsfläche.

Die auf der Erdgeschossebene befindlichen zwei Schlafzimmer zeigen sich mit einem nahezu quadratischen Zuschnitt und jeweils einem großen Fenster für eine gute Belichtung und Belüftung.
Beide Zimmer sind in ihrer Funktion flexibel nutzbar. Sie eignen sich sowohl als Schlafraum, als auch als Kinder-/ Gästezimmer, praktisches Homeoffice oder die beliebte begehbare Ankleide.

Abgerundet wird diese Wohnebene durch das großzügige Badezimmer. Mit großformatigen weißen Wandfliesen und einem dazu kontrastierenden anthrazitfarbenen Boden liegt es ganz im Trend der Zeit.

Eine große umglaste Walk-In-Dusche mit Regenwaldduschkopf, Waschtisch und Hänge-WC beschreiben die elegante und moderne Ausstattung.

Über eine Treppe gelangen Sie in die untere Ebene der Maisonette-Wohnung. Diese lässt sich auf Grund der gelungenen Raumkonzeption aus Schlafzimmer, Flur und zweitem eigenem Bad sowohl als private Elternebene oder auch als Teenie-Bereich nutzen.

Das Bad ist in Design und Ausstattung an das obere Bad angepasst und das Schlafzimmer wird durch große Fenster optimal mit Tageslicht versorgt.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zudem den Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen Pkw-Stellplatz, welcher für 50,- Euro im Monat zur Verfügung steht (optional: Elektrolademöglichkeit mit Baukostenzuschuss).

FAZIT
Diese Wohneinheit eignet sich in erster Linie für Singles, Paare und kleine Familien, die Wert legen auf modernen, hochwertigen Wohnkomfort und eine elegante geradlinige Architektur inmitten bester, gewachsener Wohnlage von Erftstadt-Liblar.

LAGE
Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erftstadt. Das Schlossstädtchen bietet eine umfassende Infrastruktur und viele Vorzüge.

Das moderne Neubauobjekt befindet sich unmittelbar am schönen Stadtgarten von Liblar und in direkter Nähe zum

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

Schlosspark des weit über die Ortsgrenzen bekannten Schloss Gracht.

Ebenfalls in der Nähe befindet sich der Naturpark Kottenforst Ville mit seinem bekannten Badesee (Liblarer Lido) und all seinen weiteren Annehmlichkeiten.

Erftstadt-Liblar bietet zudem umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie eine breit gefächerte Gastronomie. Zahlreiche Fachärzte und das neue, örtliche Krankenhaus gewährleisten außerdem eine umfassende medizinische Versorgung.

Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen sowie einen Waldorf-Kindergarten und eine Waldorf-Schule. Das vielseitige, kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, ein Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei.

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof Köln). Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. drei km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

EXTRAS
+ Glasfaseranschluss
+ Video-Freisprech-Anlage
+ Personenaufzug
+ Photovoltaikanlage für klimaneutralen und damit kostenminimalen Wärmepumpenstrom (geringe Heizkosten)!

GEBÄUDE-HIGHLIGHT
+KfW 55 Bauweise

Ein von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelter Standard für besonders energieeffiziente Häuser. Es bedeutet, dass ein KfW-Effizienzhaus 55 nur 55 % der Energie eines konventionellen Neubaus benötigt und es daher besonders umweltfreundlich und energiesparend arbeitet.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Luft-Wasser-Wärmepumpe (als Fußbodenheizung)
zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2022
Baujahr Heizung: 2022

Der Energieausweis liegt in
bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf:
21 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: A+

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

Gültig bis: 09.03.2032

FENSTER
dreifachverglaste, weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden

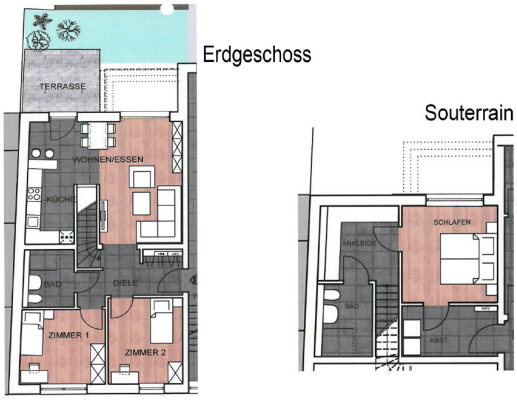
SONSTIGES
Der Vermieter legt Wert auf solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und die bereit sind, sich harmonisch in eine ruhige Haus- bzw. Bewohnergemeinschaft einzufügen.

Haustiere sind vermieterseits ausdrücklich nicht gewünscht!

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.