

## 2-Zi. Eigentumswohnung



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

|                          |                   |                    |        |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------|
| <b>Kaufpreis</b>         | 199.500,- €       | <b>Miete*</b>      |        |
| <b>Baujahr</b>           | 1990              | <b>Nebenkosten</b> |        |
| <b>Wohnfläche</b>        | 72 m <sup>2</sup> | <b>Zimmer</b>      | 2      |
| <b>Nutzfläche</b>        |                   | <b>Grundstück</b>  |        |
| <b>Garage/Stellplatz</b> | /1                | <b>Provision</b>   | 3.57 % |

Kapitalanleger aufgepasst!

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon und Stellplatz! (CA 4872)

### AUFTEILUNG

- 1. OG: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Bad, Schlafzimmer und Sonnenbalkon
- + eigener Kellerraum
- + Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- + PKW-Stellplatz

### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im ersten Obergeschoss eines 1990 erbauten Mehrfamilienhauses mit moderner Architektur, welches sich in einem außerordentlich gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Das freistehende Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnung selbst überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und viele Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung im ersten Obergeschoss. Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich zunächst in der üppigen Diele wieder, welche ausreichend Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet.

Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit weißen, pflegeleichten Bodenfliesen versehen, wodurch ein stimmiges und

homogenes Gesamtbild entsteht.

Von hier aus gelangt man weiter in alle übrigen Zimmer.

Rechter Hand zeigt sich das großzügige Wohn-/Esszimmer als Herzstück der Wohnung.

Dank des gelungenen Zuschnittes bietet es beste Voraussetzungen für eine optische Gliederung von Wohn- und Essbereich sowie zahlreiche individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Von hier gelangen Sie zudem auf den üppig bemessenen und sonnenoptimal nach Süden ausgerichteten Balkon. Dieser ist mit mediterranen Platten versehen und bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgruppe.

Zurück in der Wohnung ist die Küche ebenfalls vom Wohnzimmer zu begehen. Dank einer großen Öffnung in der Wand präsentiert sie sich halboffen konzipiert.

Die vorhandene Einbauküche inkl. Elektrogeräten kann auf Wunsch mit erworben werden.

Auch ein zusätzlicher Frühstückstisch findet hier seinen Platz.

Mit einer imposanten Größe überzeugt das Schlafzimmer! Es wird durch mehrere Fenster mit viel Tageslicht versorgt und bietet reichlich Stau- und Schrankfläche.

Auch für eine Homeoffice-Ecke bietet der Zuschnitt gute Voraussetzungen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das Badezimmer. Dieses ist deckenhoch in zeitlosem Weiß gefliest. Die Ausstattung wird durch eine Dusche, einen Waschtisch, ein WC sowie den Anschluss für die Waschmaschine beschrieben.

Im Untergeschoss des Hauses gibt es zusätzlich noch einen der Wohnung zugewiesenen eigenen Kellerraum.

Vervollständigt wird das Angebot durch einen PKW-Stellplatz direkt am Haus.

## FAZIT

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung ist seit 2017 störungs- und streitfrei vermietet.

Jedoch auch für Singles oder Paare, die perspektivisch an einem hohen Wohnkomfort in guter Wohnlage interessiert sind, eignet sich diese Wohnung ideal.

Machen Sie sich gerne vorab einen ersten Eindruck, dank unseres virtuellen 360°-Rundgangs! Sprechen Sie uns an!

## 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 (100 m) entfernt. 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 der baldige Hochschulcampus und 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.

## Miete

Die Wohnung ist seit Mai 2017 vermietet!

Kaltmiete: 577,50 Euro, Nebenkosten: 227 Euro

## HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 275 Euro monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit  
dezentraler Warmwasserauf-  
bereitung

Baujahr Gebäude: 1990

## Verbrauchsausweis

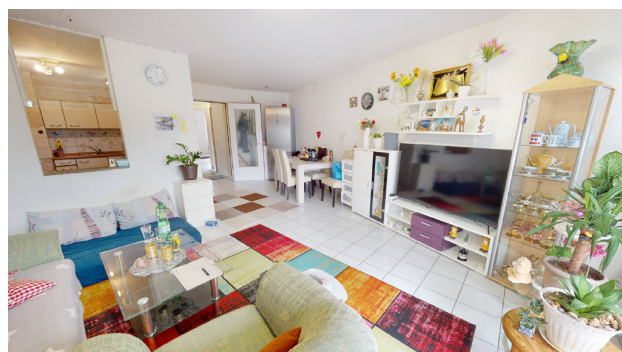
Endenergieverbrauch:

129,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 27.11.2028

**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.