

Erfstadt-Liblar! Minimale Energiekosten! Neuwertige 3-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Sonnenterrasse und Pkw-Stellplatz! (SN 4894)



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		Miete*	1.080,- €
Baujahr	2023	Nebenkosten	195,- €
Wohnfläche	78 m²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Erfstadt-Liblar! Minimale Energiekosten! Neuwertige 3-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Sonnenterrasse und Pkw-Stellplatz! (SN 4894)

AUFTEILUNG

EG: Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Diele und Terrasse mit kleinem Garten

BESCHREIBUNG

Das neu errichtete 12-Parteienhaus wurde 2022 in massiver Bauweise mit einem sehr hohen Anspruch an Komfort und Energieeffizienz fertig gestellt und befindet sich in zentraler Bestlage von Erfstadt-Liblar.

Die helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich mit einer gelungenen Raumaufteilung über ca. 78 m².

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fallen die optimale Aufteilung und einladende Atmosphäre auf. Durchgängig hochwertige Ausstattungsmerkmale werden beschrieben durch einen Mix aus verlegtem, honigfarbenen 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 beachtlichen Größe überzeugt das Wohn-/Esszimmer vor allem durch einen gelungenen, ebenmäßigen Zuschnitt mit vielen individuellen Möblierungsmöglichkeiten.

Die breite und bodentiefe Fensterfront, welche den Zugang auf die sonnenoptimal nach Süden ausgerichtete Terrasse und weiter in den eigenen Garten bietet, wird Sie begeistern!

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

Die beiden 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 Schlafrum, als auch als Kinder-/Gästezimmer, praktisches Homeoffice oder die beliebte begehbare Ankleide.

Abgerundet wird das Raumangebot 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.

Im Bad befindet sich der Anschluss für die Waschmaschine.

Ein weiterer separater Abstellraum im Untergeschoss ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet.

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 Familien mit einem Kind, 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 Schlosspark des weit über die Ortsgrenzen bekannten Schloss Gracht.

Ebenfalls in der Nähe befindet sich der Naturpark Kottenforst Ville mit seinem schönen Badensee (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 Freibad) 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.

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. Wohngemeinschaft einzufügen.

Haustiere sind vermietetseits ausdrücklich nicht gewünscht!

Das Mietverhältnis soll in Form eines Indexmietvertrages geschlossen werden.

FENSTER

dreifachverglaste, weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden

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+

Gültig bis: 09.03.2032

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

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.