

**Kapitalanleger aufgepasst! 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon in zentraler Wohnlage!  
(CA 4899)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte van As**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertfstadt

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



<b>Kaufpreis</b>	110.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1968	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	53 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Ertfstadt-Liblar!  
2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon in zentraler Wohnlage! (CA 4899)

**AUFTEILUNG**

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

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines 1968 erbauten Mehrfamilienhauses, welches sich in einem außerordentlich gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Das 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 zweiten Obergeschoss. Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich zunächst in der üppigen Diele wieder, welche ausreichend Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet. Ein Einbauschränk ist vorhanden.

Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit hellem Fliesenboden versehen, wodurch ein stimmiges und homogenes Gesamtbild entsteht.

Linker 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 sonnenoptimal nach Süden ausgerichteten Balkon. Dieser bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgruppe.

Die Küche ist separat begehbar und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie Platz für einen kleinen Frühstückstisch.

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

Abgerundet wird das Raumangebot durch das innenliegende Badezimmer. Dieses ist deckenhoch in zeitlosem Weiß gefliest. Dusche, WC und Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Ein zur Wohnung gehörender, abgeschlossener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss runden das Angebot ab.

## FAZIT

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine gepflegte Wohnanlage legen. Der sonnige Südbalkon, die ruhige Lage und die solide Bausubstanz machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Machen Sie sich gerne vorab einen ersten Eindruck!

## 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 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.

## HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 205 € monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme mit  
dezentraler Warmwasserauf-  
bereitung

Baujahr Gebäude: 1968

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:  
108,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 11.10.2028

**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.