

Erfstadt-Liblar! In Kürze bezugsfrei! Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz sowie großer Sonnenloggia mit blick ins Grüne! (SN 4923)



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	139.000,- €	Miete*	
Baujahr	1974	Nebenkosten	
Wohnfläche	68 m²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Erfstadt-Liblar! In Kürze bezugsfrei! Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz sowie großer Sonnenloggia mit Blick ins Grüne! (SN 4923)

AUFTEILUNG

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Diele und Sonnenloggia

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Hochhauses aus dem Jahr 1974 vereint großzügiges Wohnen mit praktischen Vorzügen für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Die Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, einen gepflegten Zustand sowie durch eine besonders großzügige Sonnenloggia mit herrlichem Blick ins Grüne - ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet auf 19 Etagen eine solide Substanz. Dank zweier Personenaufzüge ist die Wohnung barrierefrei erreichbar und somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder im höheren Alter ideal geeignet.

Auf rund 68 m² Wohnfläche erwartet Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wohnung öffnet sich zur praktischen Diele, in der ein Einbauschränk zusätzlichen Stauraum bietet.

Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches mit seinem durchgängigen Vinylboden in einem warmen Farbton sofort Behaglichkeit vermittelt. Die weitläufige Loggia ist überdacht, nach Süden ausgerichtet und somit sonnig, wodurch sie schnell zu Ihrem Lieblingsplatz wird.

Genießen Sie hier nicht nur Ihren Morgenkaffee, sondern auch die Ruhe und den Blick ins Grüne nach einem langen Arbeitstag.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Auch hier sorgt der gepflegte Vinylboden für ein stimmiges Gesamtbild.

Die Küche ist funktional geschnitten und mit einer modernen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet, die auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden kann. Der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich ebenfalls in der Küche. Dies ist praktisch und platzsparend zugleich.

Ein echtes Plus ist das modernisierte Duschbad, das ca. im Jahr 2011 erneuert wurde. Es präsentiert sich hell und zeitlos mit weißer, deckenhoher Verfliesung und einem geschmackvollen Mosaikboden in mediterraner Optik. Die Glasdusche, der moderne Waschtisch sowie das WC fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Haus – komfortabel und wettergeschützt.

Ein privater Abstellraum im Untergeschoss sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller runden das Raumangebot sinnvoll ab.

FAZIT

Diese schicke Wohnung ist ab dem 01.12.2025 bezugsfrei und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine frühzeitige Planung.

Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung für Singles oder Paare, oder als rentable Kapitalanlage mit Komfort und bester Infrastruktur in beliebter Wohngegend von Erfstadt-Liblar!

LAGE

Die zentrumsnahe Lage in Liblar, einem der beiden großen Stadtteile Erfstadts, rundet das Angebot gelungen ab. Einkäufe und vieles mehr lassen sich bestens zu Fuß erledigen.

Auch Kindergärten, Grundschulen und sämtliche weiterführende Schulformen (einschließlich eine Waldorfschule) sind in Liblar vertreten.

Auch der geplante Uni-Zweig-Standort, welcher in Kürze entstehen soll, befindet sich unweit der Immobilie.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibad) trägt zum hohen Wohnwert Erfstadts bei.

Die umliegenden Wälder und Seen des Naherholungsgebietes Kottenforst Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet auch Berufspendlern ideale Verbindungen nach Köln.

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

BEZUG

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2025 bezugsfrei.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1974

Baujahr Heizung: 1974

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 75,9 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 19.07.2028

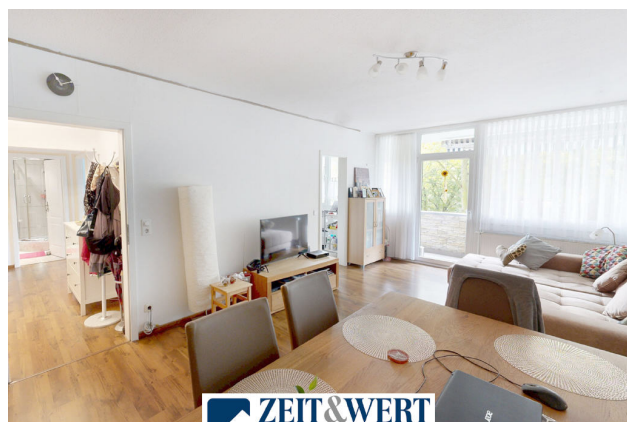
FENSTER

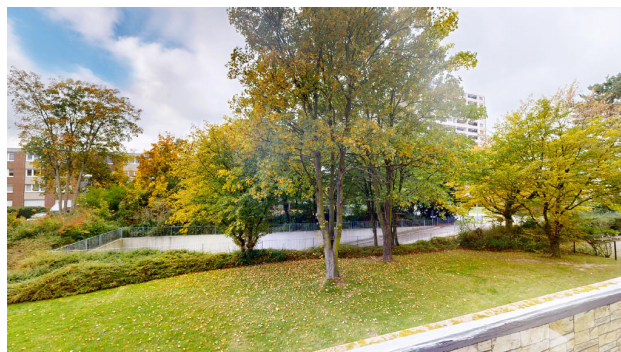
weiße Kunststoff-ISO-Fenster (abschließbar)

HAUSGELD/VORSCHUSS

Das aktuelle Hausgeld beträgt 503,- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungs-rücklage.

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.