

Erfstadt-Liblar! Minimale Energiekosten! Neuwertige 2-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Sonnenbalkon und Pkw-Stellplatz! (SN 4929)



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*	710,- €
Baujahr	2022	Nebenkosten	135,- €
Wohnfläche	53 m²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Erfstadt - Liblar! Minimale Energiekosten! Neuwertige 2-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Sonnenbalkon und Pkw-Stellplatz! (SN 4929)

AUFTEILUNG

EG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Sonnenbalkon und Abstellraum

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 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. OG und erstreckt sich mit einer gelungenen Raumaufteilung über ca. 53 m².

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fällt die hell-freundliche 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 ansprechendes Wohnambiente entsteht.

Die breite, einladende Diele bietet reichlich Platz für eine Garderobe.
Das Wohn-/ Esszimmer überzeugt vor allem durch einen gelungenen, ebenmäßigen Zuschnitt mit individuellen Möblierungsmöglichkeiten.

Eine breite und bodentiefe Fensterfront bietet den Zugang auf den sonnenoptimal nach Süden ausgerichteten Balkon, welcher zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Optisch separiert vom Wohn-/Esszimmer präsentiert sich die offene Küche. Die vorhandene Einbauküche mit viel Stau- und Arbeitsfläche ist Eigentum der Vormieter und kann auf Wunsch gegen Aufpreis in der Wohnung verbleiben.

Das Schlafzimmer zeigt sich mit einem großen Fenster zur guten Belichtung und Belüftung.

Durch seine üppige Größe überzeugt das 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.

Abgerundet wird das Raumensemble durch einen Abstellraum innerhalb der Wohnung, wo sich der Anschluss für die Waschmaschine befindet.

Zusätzlich gibt es auch im Untergeschoss des Hauses noch einen separaten Abstellraum, welcher der Wohnung zugeschrieben ist.

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 oder Paare, 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 großen Ortsteile 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, 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, 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 vermierterseits 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+

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

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.