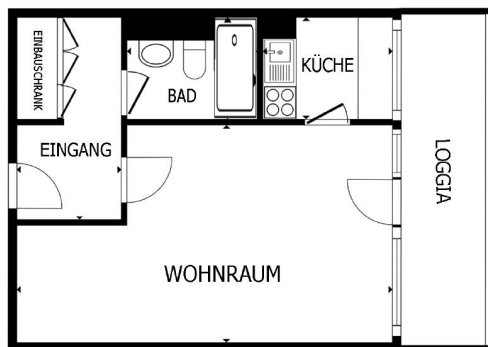


**Kapitalanleger aufgepasst! 1-Zimmer-Apartment!**

Ihr Ansprechpartner



ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: anfrage@zeitundwert.de



<b>Kaufpreis</b>	65.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1974	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	38 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	1
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Liblar! Startklar für Ihre Investition! Eigennutzer oder Kapitalanleger! (SN 4962)

**AUFTEILUNG**

Das Apartment liegt in der 13. Etage. Ca. 38 m<sup>2</sup> verteilen sich auf:

- Wohn-/Schlafbereich, Küche, Diele, Badezimmer und Sonnenloggia
- + eigener Kellerraum
- + eigener Tiefgaragenstellplatz

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Dieses mehrgeschossige Wohnhaus wurde 1974 mit 19 Etagen erbaut und gilt in Ertstadt-Liblar als Paradebeispiel für ein rundum gut gepflegtes, fortlaufend instand gehaltenes Gebäude in zentraler Wohnlage!

Das zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Apartment wurde nach Auszug des letzten Mieters vollständig geräumt und in einen rohbauähnlichen Zustand zurückversetzt. Die Wohnung bietet damit eine ideale Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen und gezielt investieren möchten.

Mit Renovierungs- und Ausbauarbeiten eröffnet sich die Chance, eine zeitgemäße und nachhaltig gut vermietbare Einheit zu schaffen. Aufgrund der gefragten Lage eignet sich das Apartment besonders als Kapitalanlage mit attraktivem Vermietungspotenzial nach der Sanierung.

Das Objekt ist ideal für Investoren und Eigennutzer geeignet, die den Mehrwert durch Modernisierung erkennen und nutzen möchten.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in die 13. Etage, in der sich die Wohnung befindet.

Auf rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein hervorragend geschnittenes Raumangebot.

Die Diele präsentiert sich mit Platz für eine Garderobe und verfügt zudem über die Möglichkeit einen großen Einbauschränk mit sinnvollem Stauraum zu schaffen.

Das Zentrum des Apartments bildet das geräumige Wohn- und Schlafzimmer. Dank Größe und Schnitt des Zimmers werden hier viele individuelle Möblierungsmöglichkeiten geboten. Zudem gelangen Sie von hier auf die vorgelagerte Loggia.

Diese liefert neben reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur einen schönen Panoramaausblick bei optimaler Südwest-Ausrichtung.

Die Küche bietet ausreichend Raum für eine praktische, schicke Einbauküche für zukünftige kulinarische Abenteuer. Ein Fenster sorgt hier für die richtige Belichtung und Belüftung.

Im Badezimmer ist Platz für einen Waschtisch, eine Dusche (oder Badewanne) sowie ein WC.

Zusätzlich finden sich im Untergeschoss ein eigens dem Apartment zugeschriebener Kellerraum sowie gemeinschaftlich genutzte Räume, wie ein Fahrradkeller und ein Mülltonnenraum.

Vervollständigt wird das Verkaufsangebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus, welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist.

## FAZIT

Die Wohnung bietet eine solide Basis für alle, die bereit sind, in die Aufwertung zu investieren. Nach entsprechender Sanierung entsteht hier in gefragter Lage ein attraktives 1-Zimmer-Apartment mit sehr guten Vermietungschancen und entsprechender Rendite. Eine interessante Gelegenheit, um durch Eigenleistung oder gezielte Maßnahmen nachhaltigen Mehrwert zu schaffen.

## 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.

Zudem befindet sich der geplante Uni-Zweig-Standort, welcher in Kürze entstehen soll, 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.

## VORSCHUSS

Der aktuelle Vorschuss (Hausgeld) beträgt 315,58- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1974

Baujahr Heizung: 1974

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 75,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

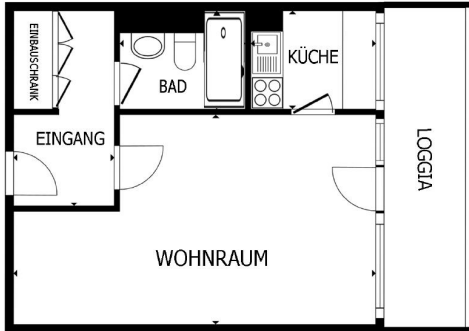
Effizienzklasse: C

Gültig bis: 19.07.2028

## FENSTER

Kunststoff-ISO-Fenster (weiß)

**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.