

BARRIEREFREI! Elegante 3-Zimmer-Terrassenwhg!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis		Miete*	850,- €
Baujahr	2002	Nebenkosten	270,- €
Wohnfläche	87 m²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	-
<i>*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten</i>			

Erftstadt-Liblar! Einfach einziehen! Barrierefreie, gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung mit zwei Bädern, Sonnenterrasse und idyllischem Blick ins Grüne! (SN 4970)

AUFTEILUNG

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer mit En-suite-Wannenbad, Kinderzimmer/Homeoffice, Duschbad, Küche, Diele und Sonnenterrasse

BESCHREIBUNG

Die hervorragend geschnittene Mietwohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Dank des barrierefreien Zugangs und der großzügigen Türbreiten eignet sich die Wohnung besonders gut für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase - beispielsweise auch als idealer Altersruhesitz.

In sämtlichen Räumen sorgt eine integrierte Fußbodenheizung für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung ist zudem mit hochwertigen Innentüren in einem warmen Bucheton ausgestattet, die das harmonische Gesamtbild unterstreichen.

Große, weiße, teils bodentiefe Kunststoff-ISO-Fenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine helle, sonnige Atmosphäre.

Die beiden Schlafzimmer sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet, während Flur und Küche mit hellen Bodenfliesen versehen sind. Im Wohnzimmer wurde hochwertiges Echtholzparkett verlegt, das dem Raum eine besonders elegante Note verleiht.

Sowohl die Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer überzeugen durch großzügige und gut proportionierte Grundrisse, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der Möblierung bieten.

Die geräumige Küche ist durch eine praktische Schiebetür vom Wohnzimmer getrennt und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essgruppe. Auf Wunsch kann die schicke Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte gegen Aufpreis übernommen werden.

Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Sonnenterrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Hier genießen Sie einen herrlich idyllischen Blick ins Grüne, umgeben von gewachsenem Baumbestand.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Badezimmer: ein modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche sowie ein zusätzliches Wannenbad. Beide Bäder sind deckenhoch mit eleganten weißen Fliesen ausgestattet und durch eine geschmackvolle Bordüre optisch aufgewertet. Zur Ausstattung gehören jeweils ein Waschtisch, ein Hänge-WC sowie ein praktischer Handtuchheizkörper.

Ein integrierter Einbauschranks in der Diele bietet zusätzlichen Stauraum für den Alltag und ergänzt das durchdachte Wohnkonzept.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines anspruchsvollen Wohngebäudes, das erst in den Jahren 2001/2002 fertiggestellt wurde und von einem gepflegten, gehobenen Wohnumfeld geprägt ist.

Selbstverständlich steht im Haus ein Aufzug zur Verfügung, der einen bequemen Zugang zu den Kellerräumen ermöglicht. Dort befinden sich neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil auch gemeinschaftlich genutzte Räume.

Das Treppenhaus ist hochwertig mit Granit gestaltet und wird durch einen liebevoll angelegten, begrünten Innenhof ergänzt, der von einem Gärtner gepflegt wird.

Auch in organisatorischer Hinsicht wird hier Komfort großgeschrieben: Die Hausverwaltung kümmert sich um Reinigung, Gartenpflege und weitere anfallende Aufgaben.

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 270 € und beinhaltet bereits Heizung, Wasser sowie die genannten Serviceleistungen.

FAZIT

Diese hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und ein besonders komfortables Wohnambiente.

Die barrierearme Gestaltung sowie das gepflegte Wohnumfeld machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle Lebensphasen.

Sie eignet sich daher für Paare, kleine Familien, Singles mit Platzbedarf, oder auch als komfortabler Altersruhesitz.

LAGE

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

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

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

SONSTIGES

Der Vermieter legt Wert auf solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und bereit sind, sich harmonisch in eine ruhige Haus- bzw. Wohnergemeinschaft einzufügen.

BETRIEBSKOSTEN

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 270,- Euro inklusive der Heizung.

FENSTER

doppeltverglaste Kunststoff-ISO-Fenster in Weiß mit elektrischen Rollläden

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung (als Fußbodenheizung)
zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2002

Baujahr Heizung: 2002

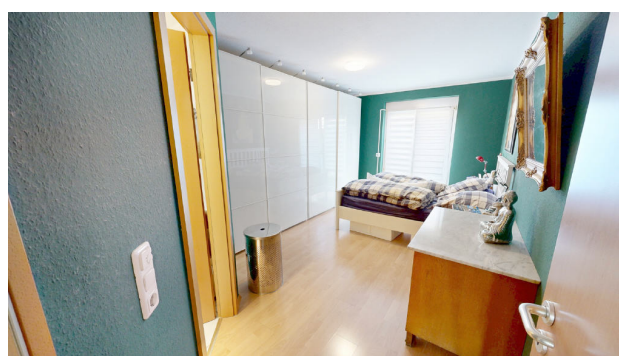
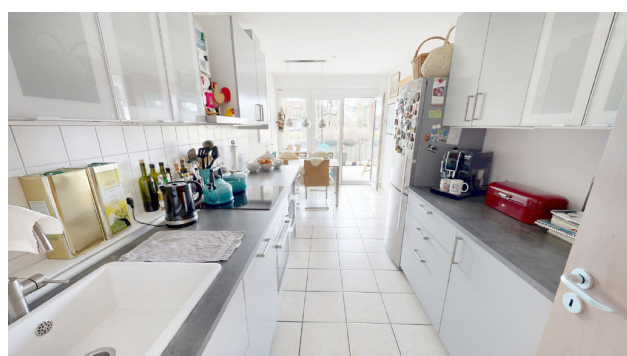
Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 85 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

gültig bis: 09.11.2028

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

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.