

Schick-hell-modern! 2-Zimmer-ETW mit Balkon!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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

Kaufpreis	159.000,- €	Miete*	
Baujahr	1968	Nebenkosten	
Wohnfläche	53 m ²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Ertstadt-Liblar!

2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon in zentraler Wohnlage! (CA 5009)

AUFTEILUNG

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

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 3. Obergeschoss eines 1968 erbauten Mehrfamilienhauses, welches sich in einem außerordentlich gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Das Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Sie wurde vollständig renoviert und ist sofort bezugsfertig.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung im 3. 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 Laminat und 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 Platz für eine gemütliche Sitzgruppe.

Die Küche ist separat begehbar und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie Platz.

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 nahezu deckenhoch in zeitlosem Weiß/Beige gefliest. Badewanne, 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 profitieren von der hervorragenden Anbindung: Der Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet optimale Verbindungen nach Köln. Die Autobahnen A1 und A61 liegen nur etwa 2 km entfernt, sodass Sie Köln mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot ist nur etwa 100 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: In direkter Umgebung stehen Ihnen zwei Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen zur Verfügung. Das Marien-Hospital Erftstadt erreichen Sie in nur etwa 1.000 Metern Entfernung.

Für Familien ist ebenfalls bestens gesorgt: Der Stadtteil Liblar bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, gleich drei Bushaltestellen befinden sich in nur etwa 100 Metern Entfernung und ermöglichen eine flexible Mobilität auch ohne Auto.

Das umfangreiche kulturelle und sportliche Freizeitangebot trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität in Erftstadt bei.

Zusätzlich befindet sich der zukünftige Hochschulcampus in der Nähe.

Das beliebte Naherholungsgebiet Kottenforst-Ville liegt quasi vor der Haustür und lädt mit seinen weitläufigen Wäldern und idyllischen Seen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden ein. Besonders hervorzuheben ist das Liblarer Lido, das im Sommer zum Baden und Entspannen einlädt.

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 451 ? monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme mit
dezentraler Warmwasserauf-
bereitung

Baujahr Gebäude: 1968

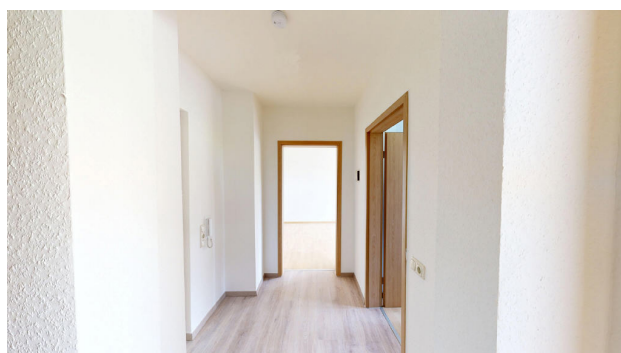
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:
108,0 kWh/(m²*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

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.