

## 3-Zi. Eigentumswohnung



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>	234.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1991	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	83 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	4892 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt - Liblar! Stilvolle Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und Carport in ruhiger, zentraler Lage (VH 5017)

### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Diese geschmackvoll ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Ertstadt-Liblar. Das im Jahr 1991 in hochwertiger Massivbauweise fertiggestellte Gebäude präsentiert sich mit einer weißen Putzfassade und einer guten Wärmeisolierung. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Stichstraße und verbindet damit angenehme Ruhe mit einer gleichzeitig hervorragenden infrastrukturellen Anbindung.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein hochwertiger erster Eindruck. Das helle und freundliche Treppenhaus ist mit cremefarbenem Marmorboden ausgestattet und unterstreicht den gepflegten Charakter des Hauses. Da sich auf jeder Etage nur zwei Wohnungen befinden, genießen die Bewohner ein angenehmes Maß an Privatsphäre und eine ruhige Wohnatmosphäre. Im Jahr 2016 wurden sämtliche Dachgauben des Hauses umfassend saniert, was den guten Gesamtzustand der Immobilie zusätzlich hervorhebt.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein modernes und lichtdurchflutetes Wohnkonzept. Der Eingangsbereich sowie der Küchen- und Essbereich sind hell und pflegeleicht gefliest und vermitteln bereits beim Betreten ein freundliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Küchen-, Wohn- und Essbereich. Die moderne, helle

Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und verfügt über eine grau melierte Melamin-Arbeitsfläche sowie eine Dunstabzugshaube. Abgegrenzt wird die Küche zum Wohnraum hin durch eine leicht erhöhte Theke mit edler Holzplatte, die sich ideal für gesellige Stunden eignet. Großzügige Fensterflächen, welche sich größtenteils bis zur Decke erstrecken, sorgen für ein außergewöhnlich helles und einladendes Ambiente und schaffen eine offene Wohnatmosphäre.

Vom Essbereich aus gelangen Sie über eine Fenstertür auf den ersten Balkon. Der zweite, etwas größere Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in entspannter Umgebung. Das Wohnzimmer sowie beide Schlafräume sind mit hellem Laminat ausgestattet.

Das Badezimmer überzeugt durch seine moderne Gestaltung und eine besonders praktische Raumlösung. Es ist von beiden Schlafräumen aus begehbar und bietet dadurch einen außergewöhnlichen Komfort im Alltag. Ausgestattet ist das Bad mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, hellen Wandfliesen mit dekorativen Mosaikeinsätzen sowie weißen Sanitär-objekten. Sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche stehen zur Verfügung.

Die Holzfenster sowie die Fenstertüren zu den Balkonen verfügen über eine Isolierverglasung. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener gemauerter Kellerraum, der sich besonders praktisch direkt hinter dem Carport befindet. Der Carport selbst liegt unmittelbar am Hauseingang und bietet komfortables Parken direkt vor der eigenen Haustür.

Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein Fahrradkeller sowie ein Hobbyraum zur Verfügung und ergänzen das attraktive Gesamtangebot dieser Immobilie.

Die Beheizung erfolgt über Erdgas. Der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2006. Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse C bei einem Energieverbrauch von 92,5 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der gelungenen Gesamt-konzeption dieser Immobilie begeistern!

## HAUSGELD / VORSCHUSS

Das aktuelle Hausgeld beträgt 458,- Euro monatlich inklusive Heizung, Wasser und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

## FAZIT

Diese moderne und äußerst gepflegte Eigentumswohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine stilvolle Immobilie in zentraler und dennoch ruhiger Lage suchen.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, zwei Balkonen, hochwertiger Ausstattung und dem Blick ins Grüne macht dieses Angebot zu einer besonderen Gelegenheit.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1980 (Entspricht dem Baubeginn der Wohnanlage!)

Baujahr Heizung: 2006

Der Energieausweis liegt in verbrauchssorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 92,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 06.04.2027

## 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.

## LAGE

Erfstadt zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Die Lage der Wohnung in Erfstadt-Liblar überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Ruhe und Zentralität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in fußläufiger Entfernung und sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erfstadt. Das Schlossstädtchen bietet eine umfassende Infrastruktur und viele Vorzüge:

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof (fußläufig) mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung - ca. 20 Minuten bis Hauptbahnhof Köln).

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 3 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Einkaufen gehen können Sie zu Fuß! Das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt nur einen Katzensprung (ca. 150 m) entfernt.

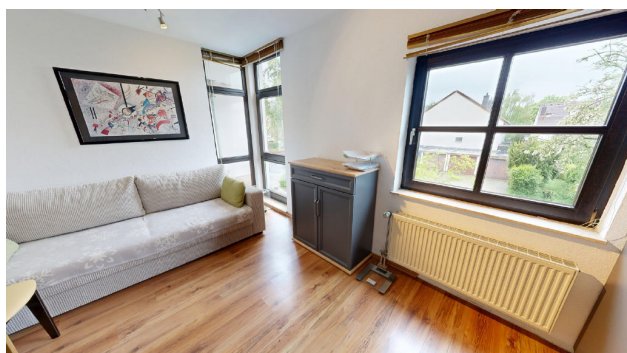
Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen und einen Waldorf Kindergarten, sowie ebenfalls eine Grund- und eine weiterführende Waldorf-Schule.

Das Marien-Hospital Erfstadt befindet sich in Erfstadt Frauenthal (direkt an Liblar angrenzend) und sorgt für eine gute medizinische Versorgung vor Ort.

Erfstadt bietet ein vielseitiges kulturelles wie auch sportliches Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und Freibäder, eine Musikschule mit regelmäßigen Konzerten und Aufführungen)

Das Naherholungsgebiet `Kottenforst Ville` mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido` ein.

**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.