

## 3-Zi.-Mietwohnung



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>		<b>Miete*</b>	985,- €
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Nebenkosten</b>	180,- €
<b>Wohnfläche</b>	72 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	-

*\*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Ertstadt - Liblar

Neubau! Charmante 3-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Sonnenbalkon und Pkw-Stellplatz! (CA 5033)

### AUFTEILUNG

1 OG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Homeoffice, Küche, Diele, Badezimmer und Balkon

### BESCHREIBUNG

Das im Jahr 2023 neu errichtete Mehrfamilienhaus mit nur 12 Wohneinheiten wurde in massiver Bauweise und mit höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort und Energieeffizienz realisiert. Es befindet sich in zentraler Bestlage von Ertstadt-Liblar - urban gelegen und dennoch ruhig, mit idealer Anbindung an Nahversorgung, ÖPNV und Freizeitmöglichkeiten.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Geschoss des Hauses und ist bequem und barrierefrei per Aufzug erreichbar. Durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale bietet sie exklusives Wohnen mit hohem Komfort. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete, überdachte Balkon, die den Wohnraum nach außen erweitert und viel Sonne sowie Ruhe verspricht.

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fällt der Blick auf das helle, freundliche Ambiente und die optimale Raumaufteilung.

Ein edler Materialmix aus honigfarbenem Echtholzparkett und großformatigen, anthrazitfarbenen Feinsteinzeugfliesen prägt den hochwertigen Charakter der Wohnung. Weiße Innentüren, glatte Wände mit Malervlies sowie weiß verputzte Decken sorgen für ein modernes, stimmiges Gesamtbild.

Die gesamte Wohnung wird über eine angenehm temperierte Fußbodenheizung beheizt. Großzügige Fensterflächen - teils bodentief - durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen ein freundliches Wohnklima.

Der offene Wohn-/Essbereich besticht durch seine Großzügigkeit und den ebenmäßigen Schnitt, der vielfältige Möblierungsmöglichkeiten erlaubt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und angenehme Helligkeit. Die breite Fensterfront öffnet den Raum zum sonnigen Balkon, welcher zum Entspannen im Freien einlädt.

Die angrenzende offene Küche ist modern ausgestattet und bietet reichlich Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Die hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten kann auf Wunsch von den Vormietern übernommen werden, was den Einzug zusätzlich erleichtert.

Zwei weitere Räume - ideal nutzbar als Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - bieten ebenfalls großzügige Fensterflächen und flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Komplettiert wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit großformatigen, weißen Wandfliesen und einem anthrazitfarbenen Boden. Eine bodengleiche Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und Regenbrause, ein stilvoller Waschtisch sowie ein wandhängendes WC unterstreichen den gehobenen Standard.

Ein eigener Pkw-Stellplatz gehört zum Angebot und kann für 50 € monatlich angemietet werden.

## FAZIT

Diese Wohneinheit eignet sich in erster Linie für Singles, Paare und kleine Familien, die Wert legen auf modernen, hochwertigen Wohnkomfort und eine elegante geradlinige Architektur inmitten bester, gewachsener Wohnlage von Erfstadt-Liblar.

## LAGE

Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erfstadt. 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 bekannten Badesee (Liblarer Lido) und all seinen weiteren Annehmlichkeiten.

Erfstadt-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, ein Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erfstadts 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 und damit kostenminimalen Wärmepumpenstrom (geringe Heizkosten)!
- + PKW Stellplatz mit Vorrichtung zur Installation einer Wallbox zum Laden eines E-Autos

## GEBÄUDE-HIGHLIGHT

+KfW 55 Bauweise

Ein von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelter Standard für besonders energieeffiziente Häuser. Er bedeutet, dass ein KfW-Effizienzhaus 55 nur 55 % der Energie eines konventionellen Neubaus benötigt und es daher besonders umweltfreundlich und energiesparend arbeitet.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Luft-Wasser-Wärmepumpe  
(als Fußbodenheizung)  
zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2023

Baujahr Heizung: 2022

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf:

21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: A+

Gültig bis: 09.03.2032

## FENSTER

dreifachverglaste, weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden

## SONSTIGES

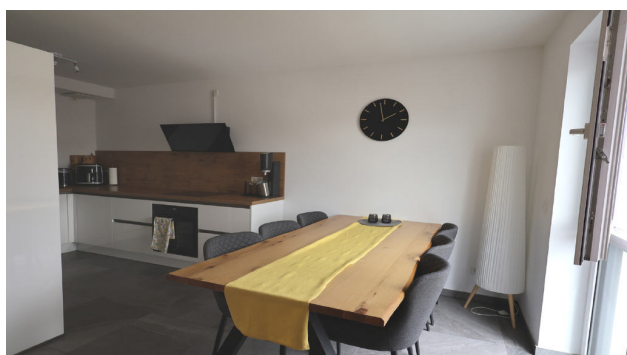
Der Vermieter legt Wert auf solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und die bereit sind, sich harmonisch in eine ruhige Haus- bzw. Wohnergemeinschaft einzufügen.

Haustiere sind vermierterseits ausdrücklich nicht gewünscht!

Das Mietverhältnis soll in Form eines Indexmietvertrages geschlossen werden.

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

**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.