

## 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>	770,- €
<b>Baujahr</b>	1968	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	81 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	-

*\*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Ertstadt - Liblar! Gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in zentraler Lage (VH 5026)

### AUFTEILUNG

Wohn-/Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Loggia, Duschbad, Gäste-WC, Diele

### BESCHREIBUNG

Das mehrgeschossige Wohnhaus aus dem Baujahr 1968 gilt in Ertstadt-Liblar als ein Paradebeispiel für ein rundum bestens gepflegtes, fortlaufend instandgehaltenes Gebäude mit guter Bewohnerschaft!

Schon die breitflächig verglaste Eingangsfront, mit der ausschließlich durch einen Hausschlüssel gesteuerten Schiebetür, gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab. Die vorhandene Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die zu vermietende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich auf der zweiten Etage und ist barrierearm erreichbar. Vom Hauseingang führen lediglich wenige Stufen zu den beiden Aufzügen, die selbstverständlich auch bis in den Keller fahren.

Auf rund 81 qm Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit angenehmen Raumgrößen und einer hellen

Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Flur, der über einen praktischen Einbauschränk verfügt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der freundliche Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die Loggia bietet einen schönen Rückzugsort im Freien und lädt zum Entspannen nach Feierabend ein. Im Wohn- und Essbereich wurde ein heller Laminatboden verlegt, der den freundlichen Charakter des Raumes unterstreicht.

Die beiden Schlafzimmer sowie der Flur sind mit modernem, hellem Design-Vinyl ausgestattet und vermitteln ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche kann bei Interesse vom Vormieter übernommen werden.

Das weiß geflieste Duschbad präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist mit weißen Sanitäranlagen ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das insbesondere im Alltag und bei Besuchern für weiteren Komfort sorgt.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus steht den Bewohnern im Keller ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

## FAZIT

Diese Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, die praktische Raumaufteilung, die gepflegte Ausstattung sowie den hohen Wohnkomfort. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die ein komfortables Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen von Erftstadt-Liblar suchen.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Wärmeerzeuger: Fernwärme

Baujahr Gebäude: 1968

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 83,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 11.10.2028

## LAGE

Die attraktive zentrale Lage der Immobilie verbindet urbanes Wohnen mit hohem Alltagskomfort.

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

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

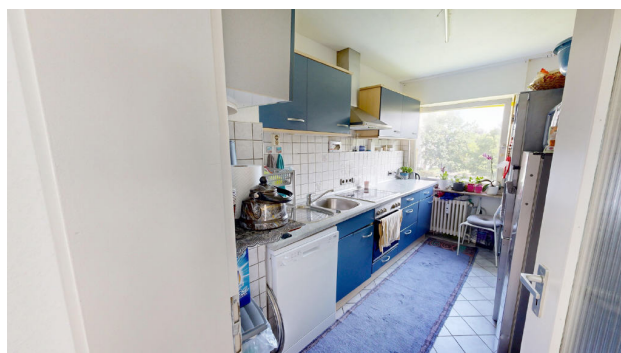
- Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung - ca. 20 Minuten bis Hauptbahnhof Köln).
- Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 3 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.
- Einkaufen gehen können Sie zu Fuß! Das Einkaufszentrum mit 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.
- Erftstadt 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.

## 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.

**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.