

## Sonnenhelle 3-Zimmer-Terrassenwohnung!



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>	650,- €
<b>Baujahr</b>	1978	<b>Nebenkosten</b>	170,- €
<b>Wohnfläche</b>	83 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!

Sonnenhelle Maisonette-Wohnung mit individueller Note in zentrumsnaher Ruhiglage (CA 5036)

### AUFTEILUNG

EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Terrasse, Gäste-WC

OG: Schlafzimmer, Homeoffice, Diele, Badezimmer

### BESCHREIBUNG

In massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich dieses gut gepflegte 12 Parteien Mehrfamilienhaus mit Flachdach und Klinkerfassade.

Die Maisonette-Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge in jedem Geschoss.

Der offen ineinander übergehende Wohn-/Essbereich mit angegliederter Küche bildet ein gelungenes Raumensemble und dadurch viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befindet sich der attraktive Mittelpunkt des täglichen Wohnens und Lebens!

Optisch vom Wohn-/Esszimmer gegliedert präsentiert sich die offene Küche. Diese bietet reichlich Raum für die Gestaltung Ihrer eigenen Einbauküche inkl. viel Stau- und Arbeitsfläche und kann von den Vormietern übernommen

werden.

Auf der vom Wohnzimmer aus zu begehenden Terrasse findet bequem eine gemütliche Sitzgruppe ihren Platz.

Eine Wendeltreppe führt Sie in die obere Ebene. Die beiden Schlafräume überzeugen durch einen ebenmäßigen Zuschnitt und bieten genügend Platz für einen großen Kleiderschrank.

Das Bad präsentiert sich mit großformatigen, zeitlosen weißen und anthrazitfarbenen Fliesen. Ein großer Waschtisch, Badewanne, Dusche und Hänge-WC beschreiben die Ausstattung.

Abgerundet wird die Wohnung durch das in Form und Farbe dem Badezimmer angeglichene Gäste-WC, bestehend aus Waschtisch und Hänge-WC.

Die Wohnung ist, abgesehen von Bad und Gäste-WC, durchgängig mit einem braunen Vinylboden ausgestattet. Zahlreiche Fenster ziehen sich wie ein roter Faden durch die gesamte Wohnung, machen sie freundlich-hell und schaffen ein lichterfülltes Wohnambiente.

Zusätzlich gibt es im Untergeschoss des Hauses noch einen eigenen, der Wohnung zugewiesenen Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche und einen Trockenraum.

## FAZIT

Diese schicke, junge und außergewöhnliche Maisonette-Wohnung eignet sich für Paare, die Wert legen auf modernes Wohnen in ruhiger und 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 vielfältige 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. 3 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gaszentralheizung  
zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1978  
Baujahr Heizung: 2003

Der Energieausweis liegt in  
verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:  
104,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 26.04.2030

## 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.

**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.