

**3-Zi-Wohnung mit 90m<sup>2</sup> Dachterrasse!**



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

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

<b>Kaufpreis</b>		<b>Miete*</b>	1.050,- €
<b>Baujahr</b>	2000	<b>Nebenkosten</b>	220,- €
<b>Wohnfläche</b>	91 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!

Sonnenhelle Maisonette-Wohnung mit individueller Note in zentrumsnaher Ruhiglage (CA 5034)

**AUFTEILUNG**

DG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Homeoffice, Diele, 2 Badezimmer und Balkon

**BESCHREIBUNG**

Das 6-Parteienhaus wurde 2000/2001 in massiver Bauweise fertig gestellt und liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße. Im Obergeschoss / Dachgeschoss befindet sich die ca. 91 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung und besticht durch eine gelungene, individuelle Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung gibt die großzügige Diele eine gelungene erste Visitenkarte ab. Sie haben genügend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das Badezimmer, ein Schlafzimmer und das Herzstück der Wohnung:

Das offen geschnittene Wohnzimmer mit Essbereich und angrenzender Küche begeistert durch ein gelungenes Raumensemble. Die Fensterfront über die ganze Breite verleiht der Wohnung einen hellen, freundlichen Charakter. Auf die vom Wohnzimmer aus zu begehende Loggia findet bequem eine gemütliche Sitzgruppe ihren Platz. Der Ausblick über den Dächern von Liblar ist atemberaubend!

Beide Schlafräume überzeugen durch einen ebenmäßigen Zuschnitt und bieten genügend Platz für einen großen Kleiderschrank.

Eine frei im Raum stehende Holz-/Metalltreppe führt auf die obere Ebene dieses Immobilienangebots und verleiht einen außergewöhnlichen Charme.

Das offen gestaltete Hauptschlafzimmer bietet dank seiner beachtlichen Größe, ausreichend Platz für Bett und Schrankstellfläche und besticht durch das angrenzende Bad en suite.

Beide Wohnebenen werden jeweils durch ein tagesbelichtetes Badezimmer vervollständigt. Diese präsentieren sich mit zeitlosen weißen Fliesen. Ein großer Waschtisch, Badewanne, Dusche und WC beschreiben die Ausstattung.

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 Erftstadt-Liblar.

## LAGE

Liblar ist einer der beiden Hauptortsteile von Erftstadt. 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.

Erftstadt-Liblar bietet zudem zahlreiche 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 Erftstadts 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.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gasheizung  
zentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2000

Baujahr Heizung: 2000

Der Energieausweis liegt in  
verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

125,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 15.12.2028

## 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!

**Objektbilder**



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## 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.