

Sonnendurchflutete 3-Zi-ETW mit Stellplatz!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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

Kaufpreis	198.000,- €	Miete*	
Baujahr	1971	Nebenkosten	
Wohnfläche	70 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Ertstadt-Liblar!

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon und Stellplatz! (CA 5045)

AUFTEILUNG

3 OG: Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Wannenbad, Duschbad, Schlafzimmer, Büro und Balkon

BESCHREIBUNG

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines im Jahr 1971 in solider Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Eingebettet in ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig hervorragender Infrastruktur eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familien sowie Kapitalanleger. Die Hausgemeinschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus langjährigen Mietern und Eigentümern aus.

Bereits die großzügig verglaste Hauseingangsfassade vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Das helle, tagesbelichtete Treppenhaus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und führt in das dritte Obergeschoss, in dem sich die zum Verkauf stehende Wohnung befindet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein vorhandener Aufzug!

Auf rund 70 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Die geräumige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet sämtliche Räume der Wohnung auf praktische Weise miteinander.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie linker Hand in das Herzstück der Immobilie: Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Dank des gelungenen Zuschnitts bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von Wohn- und Essbereich.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Die Einbauküche verfügt über ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Ein Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse sowie eine natürliche Belüftung. Darüber hinaus bietet die Küche Platz für einen kleinen Frühstücksbereich.

Das geräumige Elternschlafzimmer überzeugt durch seinen praktischen Zuschnitt und bietet hervorragende Stellmöglichkeiten für Schränke und weitere Möbel. Ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer steht flexibel zur Verfügung und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Ankleide.

Das Duschbad ist deckenhoch mit zeitlosen weiß-grauen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken.

Das separate Wannenbad präsentiert sich in derselben Farbgestaltung und ist mit einer Badewanne sowie einem Waschbecken ausgestattet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen privaten Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Untergeschoss.

FAZIT

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine gepflegte Wohnanlage legen. Der sonnige Balkon, die ruhige Lage und die solide Bausubstanz machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Machen Sie sich gerne vorab einen ersten Eindruck!

LAGE

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

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 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 Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Ertstads 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.

Hausgeld

Das aktuelle Hausgeld beträgt 300 € monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Beauftragt! Liegt zur Besichtigung vor.

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

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.