Erftstadt-Liblar! Einziehen und wohlfühlen! Gepflegtes Wohnen mit besonderem Charme! (SN 5084)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	317.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1988	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	88 m²	**Zimmer**	3.5
Nutzfläche	20 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste-WC und Terrasse

OG: großzügiges Wohn-/Esszimmer

DG: Badezimmer und Homeoffice (Nutzfläche)

BESCHREIBUNG
Inmitten einer außergewöhnlich stilvollen und äußerst gepflegten Hofanlage in Erftstadt-Liblar erwartet Sie diese besondere 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung, die den Charme eines historischen Gebäudeensembles mit einem großzügigen und zugleich individuellen Wohnkonzept verbindet.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus im Wohnungseigentum und bietet auf rund 88 m² Wohnfläche sowie weiteren ca. 20 m² wohnwertig ausgebauter Nutzfläche ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre.

Die Hofanlage selbst zählt zu den charaktervollen Adressen in Erftstadt-Liblar. Ende der 1980er-Jahre wurde die historische Hofanlage mit viel Gespür für die vorhandene Bausubstanz umfassend saniert, in einzelne Wohneinheiten aufgeteilt und zu einem stilvollen Gebäudeensemble entwickelt.

Massiv errichtete Häuser mit roten Klinkerfassaden, dunkelgrünen Haustüren und liebevoll gesetzten Landhaus-Akzenten vermitteln ein ausgesprochen stimmiges Gesamtbild.

Zudem steht die gesamte Hofanlage unter Denkmalschutz und besticht durch ihre individuelle, zeitlose Erscheinung.

Besonders reizvoll ist der liebevoll begrünte Innenhof mit seinem gewachsenen Baumbestand. Die carréförmige Anordnung der Gebäude schafft einen geschützten, nahezu privaten Charakter und verleiht der Anlage eine Atmosphäre, die sich deutlich von klassischen Wohnanlagen abhebt.

Das angrenzende Schloss Buschfeld trägt zusätzlich zur besonderen Bekanntheit dieses Standorts bei.

Auch die zu verkaufende Wohnung selbst greift diesen besonderen Charakter auf.

Große Sprossenfenster für viel natürlichen Lichteinfall sowie überhohe Decken mit teilweise freigelegten Sichtbalken erzeugen ein harmonisches Zusammenspiel aus Altbau-Charme und behaglichem Wohnkomfort.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich die Haustür direkt zur einladenden Diele. Bereits hier wird der besondere Charakter der Immobilie spürbar. Die mediterranen Terrakotta-Fliesen fügen sich hervorragend in den Stil des Hauses ein und bilden gemeinsam mit dem geschmackvoll gestalteten Treppenbereich einen wohnlichen Empfang.

Von der Diele fällt der Blick in die offene Küche. Sie bildet den großzügigen und funktionalen Mittelpunkt des Erdgeschosses. Ein großes Fenster lässt viel Tageslicht herein und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die Küche ausreichend Platz für eine sinnvolle Anordnung von Arbeits- und Stauflächen und auch für einen gemütlichen Frühstückstisch.

Die vorhandene Einbauküche präsentiert sich geschmackvoll und zeitgemäß. Sie wurde neu eingebaut und befindet sich im Eigentum der derzeitigen Mieter, welche zum 31.12.2026 das Mietverhältnis gekündigt haben.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen guten und unkomplizierten Zuschnitt. Bett und Kleiderschrank finden hier problemlos ihren Platz, sodass ein angenehm ruhiger und funktionaler Rückzugsort entsteht.

Das angrenzende Kinderzimmer bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als klassisches Kinderzimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

Besonders praktisch ist das Gäste-WC, das clever unterhalb der Treppe angeordnet wurde. Die Fläche wird dadurch optimal genutzt. Weiße Wandfliesen, Hänge-WC und Waschtisch sorgen für eine zeitlose und gepflegte Ausstattung.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist die großzügige und einladende Sonnenterrasse. Sie orientiert sich zum ruhigen, begrünten Innenhof und bietet einen herrlichen Blick auf den gewachsenen Baumbestand. Durch ihre geschützte Lage entsteht hier ein lauschiger Außenbereich, der sich ideal für eine gemütliche Sitzgruppe und entspannte Stunden im Freien eignet.

Zurück im Inneren gelangt man über die charaktervolle gewendelte Treppe mit massiven Steinstufen in das Obergeschoss.

Die gesamte Ebene wird von einem ausgesprochen großzügigen Wohn- und Esszimmer mit weißen Bodenfliesen eingenommen. Die offene Raumgestaltung vermittelt ein beeindruckendes Gefühl von Weite und bietet gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten, die unterschiedlichen Lebensbereiche optisch zu untergliedern.

Ob großzügiger Wohnbereich mit gemütlicher Sofalandschaft, separater Essplatz für Familie und Gäste oder eine

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Kombination aus verschiedenen Aufenthaltsbereichen ? der Raum lässt eine individuelle Möblierung zu und kann ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet werden.

Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein helles und funktionales Badezimmer. Es ist vollständig in Weiß gehalten und wirkt dadurch freundlich und zeitlos. Ein Velux-Dachflächenfenster bringt zusätzliches Tageslicht in den Raum und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Zur Ausstattung gehören Badewanne, eine abgerundete Dusche, Waschtisch, WC und ein Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlich gibt es im Dachgeschoss noch einen rd. 20 m² großen, wohnlich ausgebauten Raum, der aus formalen Gründen als Nutzfläche zählt und der in der ausgewiesenen Wohnfläche nicht enthalten ist.

Diese vielseitig nutzbare zusätzliche Fläche ist mit hellem Vinylboden versehen und weckt dank seiner wohnlichen Ausgestaltung unterschiedlichste Nutzungsideen. Gerade als Homeoffice bietet sich dieser Raum hervorragend an, da sich Arbeiten und Wohnen hier angenehm voneinander trennen lassen. Ebenso kann die Fläche auch als großzügiger Freizeitbereich genutzt werden.

Dieses zusätzliche, rd 20 m² wohnwertige Raumangebot liefert - über die reine Wohnfläche von ca. 88 m² hinaus - einen spürbaren Mehrwert.

Auch im Hinblick auf Stauraum und Parkmöglichkeiten ist die Immobilie durchdacht ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein eigener, überdachter Stellplatz im Innenhof. Das Fahrzeug steht hier witterungsgeschützt und gleichzeitig unmittelbar innerhalb der geschützten Hofanlage.

Darüber hinaus steht ein eigener Abstellraum im Nachbarhaus zur Verfügung. Dieser bietet zusätzlichen sonstigen Stauraum für Allerlei, was innerhalb der Wohnung nicht benötigt wird.

FAZIT
Wer eine Immobilie mit Charakter sucht und Wert auf ein gepflegtes, stilvolles Umfeld legt, findet hier eine besondere Kombination aus historischem Charme, individuellem Wohnen, geschützter Hofatmosphäre und praktischer Ausstattung.

Die Hofanlage selbst bildet dabei zweifellos das Herzstück dieser Immobilie ? eine besondere Wohnadresse, die durch ihre Architektur, ihre Begrünung und ihre stimmige Gesamterscheinung einen ganz eigenen Charakter besitzt.

Das bestehende Mietverhältnis ist zum 31.12.2026 gekündigt, womit die Immobilie ab Januar 2027 bezugsfrei und zur freien Verfügung ist.

Aufgrund der individuellen Gestaltung und der außergewöhnlichen Wohnatmosphäre eignet sich diese Immobilie perspektivisch ideal für Eigennutzer, welche nach einer besonderen Immobilie in gepflegter Ruhiglage mit extravagantem Charme suchen.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
weiße, doppeltverglaste Holz-ISO-Fenster

MIETSITUATION
Die Immobilie wird ab dem 01.01.2027.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

VORSCHUSS
Der monatliche Vorschuss für diese Wohnung liegt derzeit bei monatlich 487,66 ? inklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage (110,83 ?).

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Erftstadt-Liblar, einem beliebten Stadtteil mit einer angenehmen Mischung aus gewachsenem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene gastronomische und kulturelle Angebote sind in Liblar und der näheren Umgebung gut erreichbar. Gleichzeitig lädt die umliegende Natur zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Der Bahnhof Erftstadt-Liblar bietet eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Auch die Anbindung in Richtung Köln ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel gegeben.

Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt und der umliegenden Städte.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.