Erftstadt-Liblar! 2-Zi-ETW + Balkon + Stellplatz in begehrter Lage direkt am Liblarer See! (LK 5104)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	99.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1995	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	50.46 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten, verklinkerten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 50,46 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Balkon
- Küche
- Schlafzimmer
- Flur/Diele
- Wannenbad

+ eigener Kellerraum
+ eigener PKW-Stellplatz (bereits im Kaufpreis enthalten)

BESCHREIBUNG
Diese gut geschnittene, ca. 50,46 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt insbesondere durch ihre hellen Räumlichkeiten, eine praktische Raumaufteilung sowie ihre attraktive Lage.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche, ein

Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Diele sowie einen sonnigen Balkon.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügig geschnittene Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe sowie einen Schuhschrank bietet und sämtliche Räumlichkeiten miteinander verbindet.

Das angrenzende Badezimmer ist hell und zeitlos gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie einen Waschtisch. Die Ausstattung ist funktional, entspricht jedoch nicht mehr vollständig den heutigen Ansprüchen, sodass hier perspektivisch ein gewisser Modernisierungsbedarf besteht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer.
Die großzügige Fensterfront, die zugleich den Zugang zum Balkon ermöglicht, sorgt für einen angenehmen Tageslichteinfall und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Der helle Laminatboden unterstreicht den offenen Charakter des Raumes, während der gut geschnittene Grundriss verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Möblierung eröffnet.

Der angrenzende Balkon bietet einen schönen Platz im Freien und lädt insbesondere an sonnigen Tagen zum Verweilen und Entspannen ein.

Die separate Küche überzeugt durch ein großzügiges Platzangebot und bietet neben ausreichend Arbeits- und Stauraum auch die Möglichkeit, eine kleine Sitzgruppe einzurichten.
Ein eigenes Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse sowie eine natürliche Belüftung.
Die derzeit vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters und ist somit nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Das ebenfalls hell belichtete Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Zuschnitt und bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Auch hier lassen sich individuelle Einrichtungsideen problemlos verwirklichen.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch einen eigenen, der Wohnung zugeordneten Kellerraum, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie einen PKW-Stellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung bietet durch ihren gut geschnittenen Grundriss und die hellen Räumlichkeiten eine solide Grundlage. Wenngleich sich die Ausstattung in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, eröffnet sich hier langfristig die Möglichkeit, durch gezielte Maßnahmen das vorhandene Potenzial der Immobilie weiter auszuschöpfen und ihren Wohnkomfort nachhaltig zu steigern.

In Verbindung mit der attraktiven Lage, dem gepflegten Gesamtbild des Hauses und dem gut nutzbaren Grundriss bietet diese Eigentumswohnung eine interessante Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für perspektivische Eigennutzer.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

FAZIT
Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger sowie Singles oder Paare, die Wert legen auf modernes transparentes Wohnen mit individueller Note.

Die ruhige und gleichzeitig zentrumsnahe Wohnlage in Liblar, einem der beiden großen Stadtteile Erftstadts, rundet das

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

Angebot gelungen ab. Grund- und weiterführende Schulen (auch eine Waldorfschule) stehen vor Ort zur Wahl. Vielfältige Sport-, Freizeit- und kulturelle Veranstaltungen sowie das nahe Naturschutzgebiet ?Kottenforst Ville? mit seinen ausgedehnten Wäldern und Seen sowie der fußläufig zu erreichende Liblarer See beschreiben das attraktive Wohnumfeld.

SONSTIGE ANGABEN
HAUSGELD
Das Hausgeld beträgt aktuell 152,- Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage.
Ab dem 01.01.2027 beläuft sich das Hausgeld auf monatlich 156,- Euro inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage.

RENDITE
421,- Euro mtl. Kaltmiete = 5.052,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?
Der jetzige Mieter möchte das seit fast 25 Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

Was spricht für diese Kapitalanlage?

- gutes Preis-/Leistungsverhältnis
- solider langjähriger Mieter mit hoher Bindung an die Immobilie
- langfristige und stabile Mieterträge
- gute Wiedervermietbarkeit dank breiter Mieterzielgruppe
- Liblar bietet eine komplette Infrastruktur (Bahn, Einkauf, Kindergärten, Schulen) sowie einen hohen Freizeitwert (Wälder und Seen usw.)

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, sehr gefragter Lage von Erftstadt-Liblar, einem beliebten Stadtteil mit guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld.

Ein absolutes Highlight ist der fußläufig erreichbare Liblarer See, der sich praktisch direkt um die Ecke befindet. Er bietet ideale Möglichkeiten zum Spazieren, Entspannen, Radfahren und Erholen im Grünen ? ein besonderer Pluspunkt für alle, die naturnah wohnen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind in der Umgebung gut erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist überzeugend: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem in die umliegenden Städte sowie nach Köln und Bonn.

Ebenso ist der Liblarer Bahnhof in nur wenigen Minuten zu erreichen und schafft somit auch für Pendler ideale Voraussetzungen.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und dem Liblarer See in unmittelbarer Nähe macht diese Lage besonders attraktiv.

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

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.