

Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

# Kernsanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in Bestlage – Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24456031EG



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456031EG	Mietpreis	1.100 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1956	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Baujahr laut	1966
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energieausweis	

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese exquisit kernsanierte Dreizimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweiparteienhaus, die ab dem 15.10.2024 bezugsfertig ist. Tauchen Sie ein in modernes Wohnen auf ca. 80 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung wird nach einer Komplettsanierung im Jahr 2024 zum Erstbezug zur Verfügung stehen. Ursprünglich 1956 erbaut, wurde diese Wohnung mit Liebe zum Detail und höchstem Anspruch an Qualität und Komfort saniert und bietet nun einen stilvollen und gehobenen Wohnstandard. Die Sanierungsarbeiten befinden sich aktuell in den letzten Zügen. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst drei lichtdurchflutete Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten, ideal für erholsame Stunden im Freien - sei es zum Frühstück, für einen gemütlichen Abend mit Freunden oder einfach zum Entspannen nach einem langen Tag. Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit einem modernen Grundriss, der Wohnzimmer und Küche fließend ineinander übergehen lässt. Ebenso fließend schließt sich der Wintergarten an, der sich ideal als gemütliche Leseecke eignet. Die raumhohe Verglasung schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglicht einen ungestörten Blick ins Grüne. Durch die Schiebetüren des Wintergartens gelangt man direkt auf die ca. 15 m<sup>2</sup> große Terrasse im eigenen Garten. Diese lädt zu entspannten Abenden mit Freunden ein und bietet die perfekte Atmosphäre, um die frische Luft und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Das stilvolle Tageslichtbad vereint Funktionalität und Eleganz mit Dusche und Badewanne. Der Komfort dieser Wohnung wird durch ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss abgerundet. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die über eine moderne Luftwärmepumpe sparsam betrieben wird. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt über dieses nachhaltige System und garantiert eine energieeffiziente Versorgung. Die großflächigen, dreifach verglasten Fenster der renommierten Marke Schüco, bieten einen hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Dies trägt zu einer ruhigen und behaglichen Wohnatmosphäre bei. Ein ca. 10-12 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit Holzabtrennung bietet zusätzlichen Stauraum. Optional können zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume (ca. 10 m<sup>2</sup> und ca. 20 m<sup>2</sup>) angemietet werden. Ein geräumiger Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung. Zur Abrundung des Komforts dieser hochwertigen Wohnung kann ein Stellplatz für nur 50 € monatlich angemietet werden. Diese Erdgeschosswohnung vereint gehobenen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und ist die ideale Wahl für alle, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Ausstattung und Details

- 2024 Kernsaniert
  - Baujahr 1956
  - ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse
  - 3 Zimmer
  - Fußbodenheizung
  - Luft-Wärme-Pumpe
  - Gäste-Toilette mit Waschmaschinen /- Trockneranschluss
  - Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
  - Warmwasser über eine Wärmepumpe
  - Schlafzimmer mit Zugang auf die Sonnenterrasse
  - offene Küche
  - Wintergarten-Loggia mit ca. 15 m<sup>2</sup> mit einer kompletten Glasfront
  - Gartennutzung
  - Ebenerdige Terrasse nach Süden mit Schiebetür
  - dreifach verglaste Schüco Fenster mit Jalousien
  - Kellerraum vorhanden mit Holzabtrennung 10-12 qm<sup>2</sup>
  - 2 Hobbyräume 10 qm<sup>2</sup> und 20 qm<sup>2</sup> können dazu gemietet werden
  - großräumiger Trockenraum
  - Stellplatz der für 50 € dazu gemietet werden kann
- Zur Bewerbung sind folgende Informationen vorzulegen:
- + Schufa-Auskunft
  - + Mieterselbstauskunft
  - + Arbeitsvertrag
  - + Die letzten drei Gehälter

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Alles zum Standort

Bliesheim, ein malerischer Stadtteil von Erftstadt im Rhein-Erft-Kreis, liegt etwa 20 Kilometer südwestlich von Köln. Der Ort verbindet ländliche Ruhe mit guter Anbindung: Die Autobahn A1 ist schnell erreichbar und bietet eine zügige Verbindung nach Köln und ins Umland. Mit rund 3.400 Einwohnern bewahrt Bliesheim seinen dörflichen Charakter. Kleine Geschäfte, eine Bäckerei und eine Apotheke decken den täglichen Bedarf. Größere Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen Lechenich und Liblar vorhanden. Familien profitieren von einer Grundschule und mehreren Kindergärten im Ort. Freizeit und Natur werden in Bliesheim großgeschrieben: Der Bliesheimer See und der nahe Naturpark Rheinland laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Die Wohngegend ist geprägt von Einfamilienhäusern und Gärten, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Bliesheim bietet somit eine ideale Kombination aus ländlichem Charme, guter Infrastruktur und Nähe zur Großstadt.

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Weitere Informationen

Für den Mieter fällt keine Courtage an. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24456031EG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)