

Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

# 3-Zimmer-Exklusivität unterm Dach – Modern saniert und ideal geschnitten für stilvolles Wohnen

Objektnummer: 244560300G



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

MIETPREIS: 957 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456030OG
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erfstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456030OG - 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: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese wunderschön und ruhig gelegene Obergeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus, die ab dem 15.10.2024 bezugsfrei ist. Auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie modernes Wohnen in gehobenem Ambiente. Die Wohnung wurde umfassend saniert und steht nun kurz vor der Fertigstellung, bereit für die Erstvermietung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1956, jedoch wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail und höchsten Ansprüchen an Qualität und Komfort neu gestaltet. Sie bietet jetzt einen stilvollen, gehobenen Wohnstandard. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei lichtdurchflutete Zimmer: ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und einen großzügigen Wohnbereich. Besonders hervorzuheben ist das Sondernutzungsrecht an einem privaten Gartenteil mit Terrasse – ideal für gemütliche Stunden im Freien, ob zum Frühstück, bei geselligen Abenden oder einfach zum Entspannen. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit einem modernen Grundriss, der Küche und Wohnzimmer harmonisch miteinander verbindet. Direkt angeschlossen ist der ca. 8 m<sup>2</sup> große Balkon, der sich perfekt als Rückzugsort eignet. Die raumhohe Verglasung sorgt für viel Tageslicht und bietet einen ungestörten Blick ins Grüne, ideal, um frische Luft und Ruhe zu genießen. Das elegante Tageslichtbad kombiniert Funktionalität mit modernem Design und verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzt den Wohnkomfort. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung, die durch eine moderne und energieeffiziente Luftwärmepumpe betrieben wird, die auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Die großen, dreifach verglasten Schüco-Fenster bieten exzellenten Schall- und Wärmeschutz, wodurch eine ruhige und behagliche Wohnatmosphäre gewährleistet wird. Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen im ca. 10-12 m<sup>2</sup> großen Kellerraum mit Holzabtrennung zur Verfügung. Optional können zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume (ca. 10 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup>) angemietet werden. Ein geräumiger Trockenraum steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Zur Abrundung des Komforts kann ein Stellplatz für nur 50 € monatlich angemietet werden. Diese Obergeschosswohnung kombiniert hochwertigen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und ist ideal für alle, die ein stilvolles, modernes Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Ausstattung und Details

- 2024 Kernsaniert
- Baujahr 1956
- ca. 66 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
- offene Küche
- großzügiger Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- Gartennutzung
- 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
- geräumiger Trockenraum
- Stellplatz der für 50 € dazu gemietet werden kann

Zur Bewerbung sind folgende Informationen vorzulegen:

- + Schufa-Auskunft
- + Mieterselbstauskunft
- + Arbeitsvertrag
- + Die letzten drei Gehälter

Objektnummer: 24456030OG - 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: 24456030OG - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

## Sonstige Angaben

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: 24456030OG - 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)