

Erftstadt / Liblar – Liblar

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Erftstadt-Liblar

Objektnummer: 24400025



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

**KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

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

Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24400025	Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89,26 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## 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: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und einem Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage von Erfstadt-Liblar. Die ca. 89m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sieben Parteien und wurde im Jahr 1995 in massiver Bauweise errichtet. Insgesamt besteht die Wohnanlage aus vier Häusern mit 30 Parteien und ist direkt am Ortskern von Liblar gelegen, an dem sich viele Restaurants und Geschäfte in unmittelbarer Nähe befinden. Über ein großzügiges Treppenhaus erreichen Sie im 1. Obergeschoss die attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in alle Räume der Wohnung. Das Herzstück bildet hierbei der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Gegenüber befindet sich die große Wohnküche, in der die besondere Architektur des Hauses durch einen spitzen Erker sichtbar wird. In diesen lässt sich perfekt ein Essbereich integrieren. Über eine weitere Diele gelangen Sie zu den beiden Schlafzimmern und dem Badezimmer. Das größere der beiden Schlafzimmer verfügt über eine intelligent geplante Nische für einen großen Kleiderschrank, sowie ausreichend Platz für ein großes Doppelbett mit Nachttischen. Das kleinere der beiden Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und bietet ebenfalls einen praktisch geplanten Grundriss. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine separate Badewanne und eine praktische Nische für Waschmaschine und Trockner. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum, sowie einen gemeinschaftlichen Raum zum Wäschetrocknen. Außerdem ist ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Die Warmmiete beträgt 915,00 € und setzt sich wie folgt zusammen: 670,00 € Kaltmiete, 40,00 € Stellplatz und 205,00 € Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten. Die Kaltmiete für die Wohnung wurde zuletzt im Juni 2023 um ca. 11,67 % erhöht. Das monatliche Hausgeld beträgt 320,13 €. Das Haus ist gut instandgehalten und wird über eine 2013 erneuerte Gaszentralheizung beheizt. Zusammengefasst bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Auch eignet sich die Wohnung aufgrund ihrer nachgefragten Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Miete eine attraktive Rendite erzielen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.



Objektnummer: 24400025 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Alles zum Standort

Erftstadt-Liblar Die angebotene Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend im Stadtteil Liblar von Erftstadt. Diese charmante Stadt liegt in Nordrhein-Westfalen, etwa 20 Kilometer südwestlich von Köln und ist ideal für Pendler, die die Nähe zur Großstadt schätzen, ohne auf die Vorteile des ländlichen Lebens verzichten zu müssen. Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Haltestelle der S-Bahn-Linie S13, die eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn ermöglicht. Auch die Autobahnen A1 und A61 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Zugang zu weiteren Städten und Regionen erheblich erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten: Die Umgebung der Wohnung verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte sind fußläufig erreichbar und bieten eine optimale Versorgung des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus gibt es in der Nähe verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen. Bildung und Freizeit: Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung zu finden sind. Zudem laden die umliegenden Grünflächen und Parks zu Outdoor-Aktivitäten ein. Der nahegelegene Liblarer See ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Sport und Erholung. Fazit: Die Wohnung kombiniert eine ruhige Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und eine gute Infrastruktur. Diese Eigenschaften machen sie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder Familien, die die Vorzüge von Stadt und Natur genießen möchten.

Objektnummer: 24400025 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24400025 - 50374 Erfstadt / Liblar – Liblar

## 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)