

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Erftstadt

### Erstbezug nach Sanierung 3-Zimmer EG-Wohnung mit Garten und Garage



Objekt-Nr. OM-430216

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Im Spürkergarten 6  
50374 Erftstadt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	69,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung verbindet den soliden Charme eines gepflegten 6-Parteienhauses aus dem Jahr 1961 mit modernem Wohnkomfort. Da die Sanierung gerade erst abgeschlossen wurde, erwartet Sie hier ein absolut neuwertiges Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles eignet. Dank der Lage im Erdgeschoss ist der Zugang besonders komfortabel. Die hellen Räume bieten viel Gestaltungsspielraum für Ihr individuelles Einrichtungskonzept.

## Ausstattung

Frisch saniert: Neue Böden (Fliesen und Vinyl), komplett neues Bad, neue Türen (fehlen noch), neue elektrische Rollläden, gedämmte Rolladenkästen, kleiner Garten zur alleinigen Nutzung. Weiterhin gehören ein Kellerraum und eine Garage zur Wohnung.

Lichtdurchflutete Zimmer: Großzügiger Wohnbereich und zwei flexible Schlaf-/Arbeitsräume.

Modernes Bad: Zeitgemäße Sanitärobjekte und hochwertige Fliesen.

Erdgeschosslage: Bequemer Zugang ohne viele Stufen.

Kleines Mehrfamilienhaus: Nur 6 Wohneinheiten sorgen für eine ruhige und nachbarschaftliche Atmosphäre.

Die alte Küche wurde ausgebaut und eingelagert. Sie kann auf Wunsch übernommen werden.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Liblar, in der ruhigen Anliegerstraße Im Spürkergarten 6. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

Einkaufen: Ein Lidl (Holzdamm 6) sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Natur & Freizeit: Der Schlosspark Gracht ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen ein. Auch das Hallenbad Liblar befindet sich in der Nähe.

Familie: Direkt in der Straße liegen der Sonnenkindergarten (Nr 22) sowie der Evangelische Kindergarten (Nr 49).

Anbindung: Liblar bietet eine exzellente Bahnbindung Richtung Köln und Euskirchen sowie einen schnellen Zugang zu den Autobahnen A1 und A61. Der Bahnhof Liblar ist fußläufig in weniger als 15 Minuten zu erreichen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

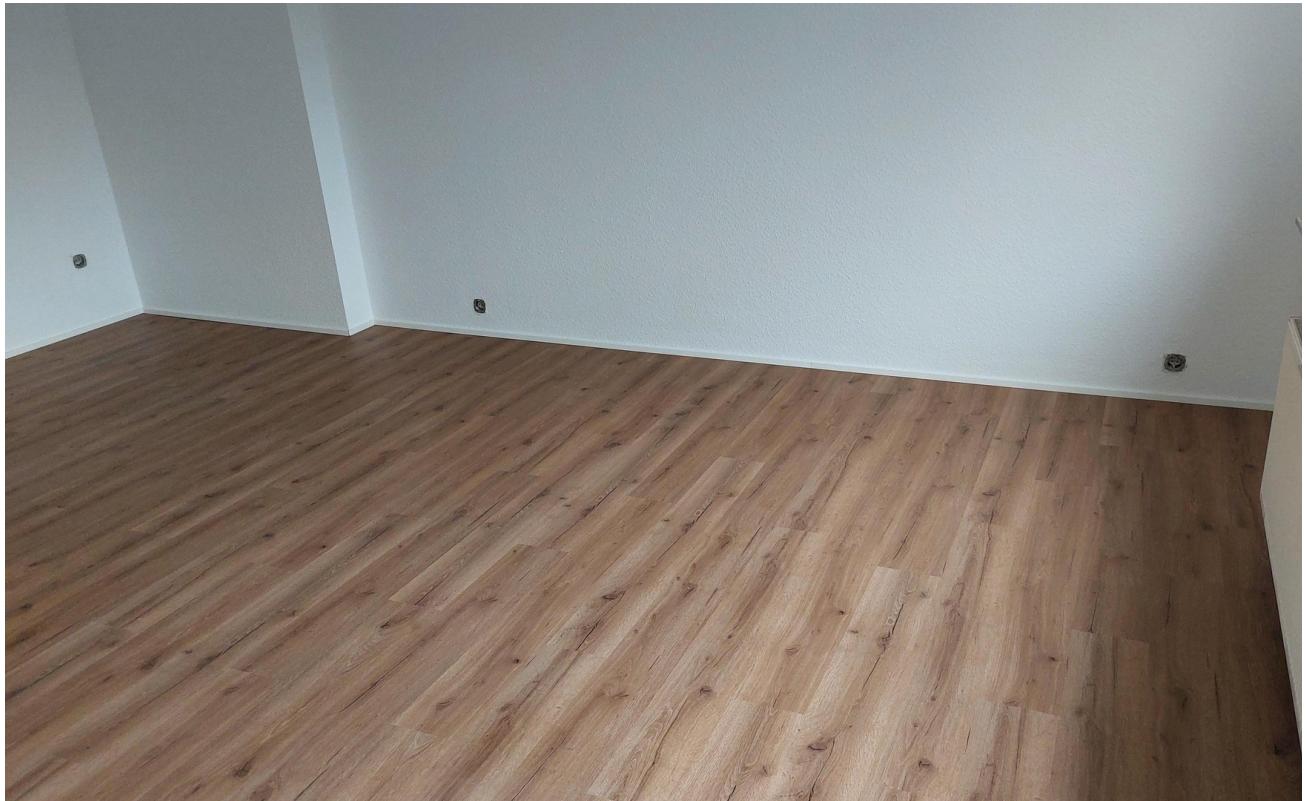


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten

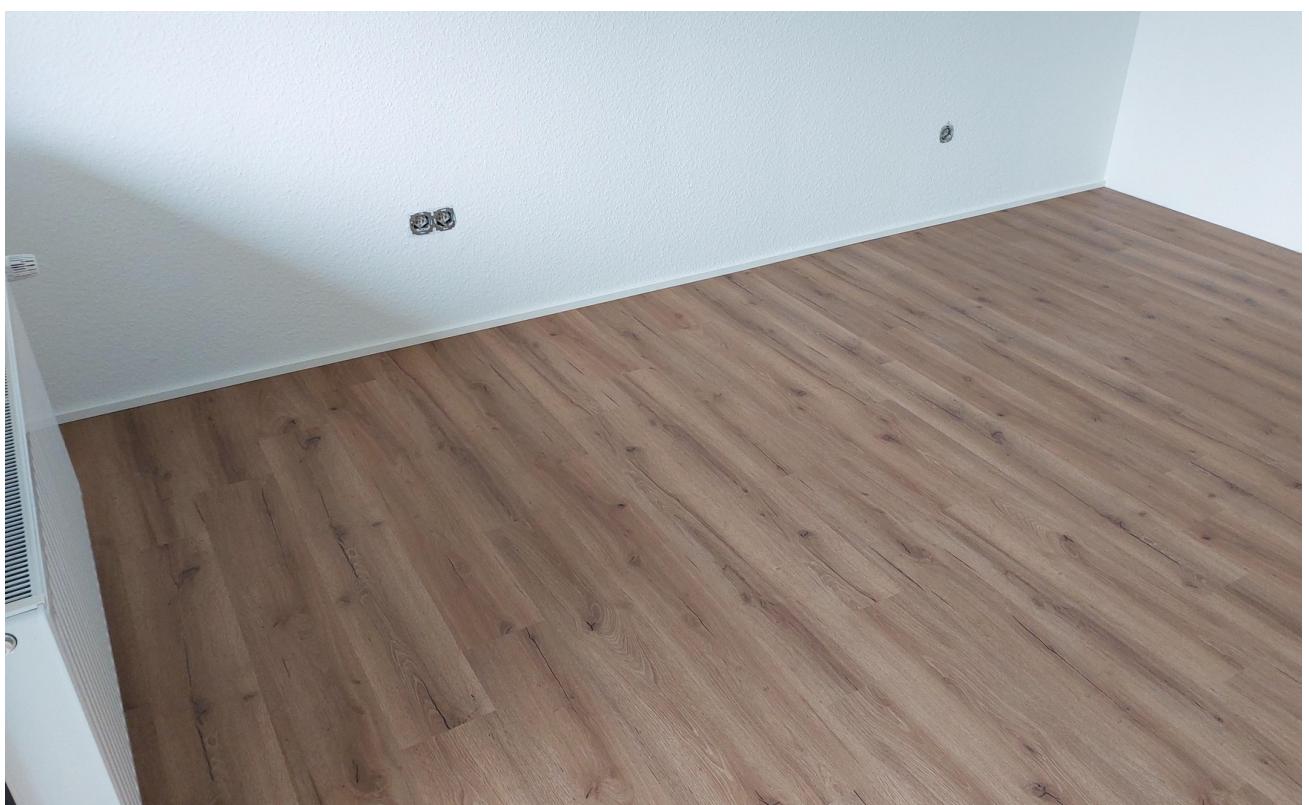


Blick aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Alte Küche vor der Sanierung

# Exposé - Grundrisse

