

Exposé

Reihenhaus in Erftstadt

Provisionsfrei ins Eigenheim: 3 Zimmer, Terrasse und Garten, neue Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-434079

Reihenhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Manin Schäfer - VivaRheni Immobilien GmbH

50374 Erftstadt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	217,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	111,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Reihennittelhaus in Erftstadt-Liblar verbindet eine ruhige Wohnlage mit durchdachter Raumaufteilung und zeitgemäßer Ausstattung – ideal für Paare oder kleine Familien. Besonders attraktiv: Das Objekt wird provisionsfrei angeboten.

Highlights im Überblick:

- Provisionsfreier Erwerb
- Reihennittelhaus in ruhiger Lage von Erftstadt-Liblar (Stettinerstr. 13)
- Rund 111 m² Wohnfläche auf einem ca. 217 m² großen Grundstück
- 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großzügig gestaltetes Badezimmer
- Wintergarten im Obergeschoss mit Blick ins Grüne
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang in den Garten
- Voll unterkellert mit zwei separaten Kellerräumen und Technikraum
- Umfassende Modernisierungen, u. a. neue Luftwärmepumpe in 2026
- Fenster, Haustüren und Badezimmer bereits erneuert

Das gepflegte Haus überzeugt durch helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und ein stimmiges Gesamtbild. Die Wohnfläche verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss; das voll ausgebaut Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und praktische Abstellmöglichkeiten.

Erdgeschoss:

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie über einen zentralen Flur sämtliche Räume dieser Etage. Hier befinden sich das Gäste-WC, die separate Küche sowie der Zugang zur Treppe.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen und der direkte Ausgang auf die Terrasse sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang in den Garten.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein geräumiges Badezimmer und einen Flurbereich.

Ein besonderes Extra ist der Wintergarten mit schönem Ausblick in den Garten – ideal als ruhiger Rückzugsort, Homeoffice oder gemütlicher Leseplatz.

Kellergeschoss:

Das Haus ist vollständig unterkellert. Zwei separate Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobby-, Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum. Zusätzlich befindet sich hier der Technikraum mit Platz für die Haustechnik und weitere Lagermöglichkeiten.

Ausstattung & Zustand:

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Hervorzuheben ist der Einbau einer neuen Luftwärmepumpe in 2026, die das Haus energetisch zukunftsfähig macht. Darüber hinaus wurden Bodenbeläge erneuert sowie Wände neu tapeziert und gestrichen.

Auch Fenster, Haustüren und das Badezimmer wurden bereits modernisiert und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Hinweis zur gesellschaftsrechtlichen Verbindung:

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der vermittelnden Maklergesellschaft und der Verkäuferin gesellschaftsrechtliche Verbindungen bestehen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

VivaRheni Immobilien GmbH

Rolandsecker Weg 29

53619 Rheinbreitbach

Kontaktmöglichkeiten

info@vivarheni.de

Tel.+49 02224 9769751

Vertretungsberechtigt:

Manin Schäfer (Geschäftsführer)

Elisabeth Launhardt (Geschäftsführerin)

Henrik Launhardt (Geschäftsführer)

Ulrich Wiesehöfer (Geschäftsführer)

Angaben zum Unternehmen:

Umsatzsteuer Identifikationsnummer (USt-ID): DE455572319

Hauptniederlassung und Sitz: Rheinbreitbach

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Verbandsgemeinde Unkel

Linzer Straße 4

53572 Unkel

Register und IHK Handelsregister

Geführt bei: Amtsgericht Montabauer

Nummer: HRB 30600

Lage

Die Immobilie liegt in der Stettiner Straße 13 im gefragten Erststädter Stadtteil Liblar – einer der beliebtesten Wohnlagen im südwestlichen Einzugsgebiet von Köln. Erststadt verbindet naturnahes, familienfreundliches Wohnen mit einer komfortablen Nähe zur Rheinmetropole und bietet damit eine ideale Balance zwischen Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Die Stettiner Straße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit überwiegend gepflegter Ein- und Reihenhausbauweise. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und einer entspannten Wohnatmosphäre – beste Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler.

Liblar verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Darüber hinaus bietet das Zentrum von Liblar weitere Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und gastronomische Angebote, die den Stadtteil lebendig und attraktiv machen.

Für Familien besonders wichtig: Das Betreuungs- und Bildungsangebot ist vielfältig. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine, Spielplätze und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

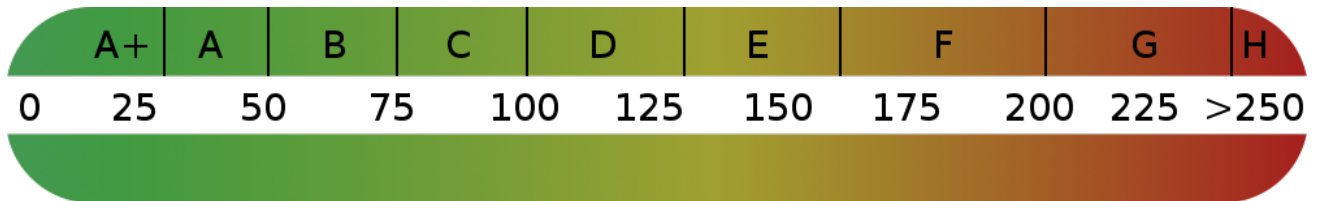
Auch verkehrstechnisch ist die Lage überzeugend. Der Bahnhof Erftstadt-Liblar bietet regelmäßige Regionalverbindungen Richtung Köln, Bonn und Euskirchen. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 sind die Kölner Innenstadt sowie weitere Ziele im Rheinland zügig erreichbar.

Natur- und Erholungssuchende profitieren von der unmittelbaren Umgebung: Der Liblarer See, die Erftstädter Seenplatte sowie zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Felder und Waldgebiete in der Umgebung unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Insgesamt bietet die Lage in der Stettiner Straße 13 in Erftstadt-Liblar eine stimmige Kombination aus ruhigem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert – eine attraktive Wohnadresse im direkten Umfeld von Köln.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,32 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Neue BOSCH Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen



Geräumige Küche

Exposé - Galerie



Mit Blick nach Draußen



Frühstückstisch in der Küche

Exposé - Galerie



Einladendes Wohnzimmer



Mit angrenzender Terrasse

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Hell und gemütlich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Der Blick in den Garten



Ihre Terrasse

Exposé - Galerie



Wohlfühloase mit Potenzial



Terrasse und Wintergarten

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Flur, Treppe ins Obergeschoss

Exposé - Galerie



Willkommen im Obergeschoss



Kinder- oder Gästezimmer?

Exposé - Galerie



Geschickt geschnitten



Oder doch ein Büro?

Exposé - Galerie

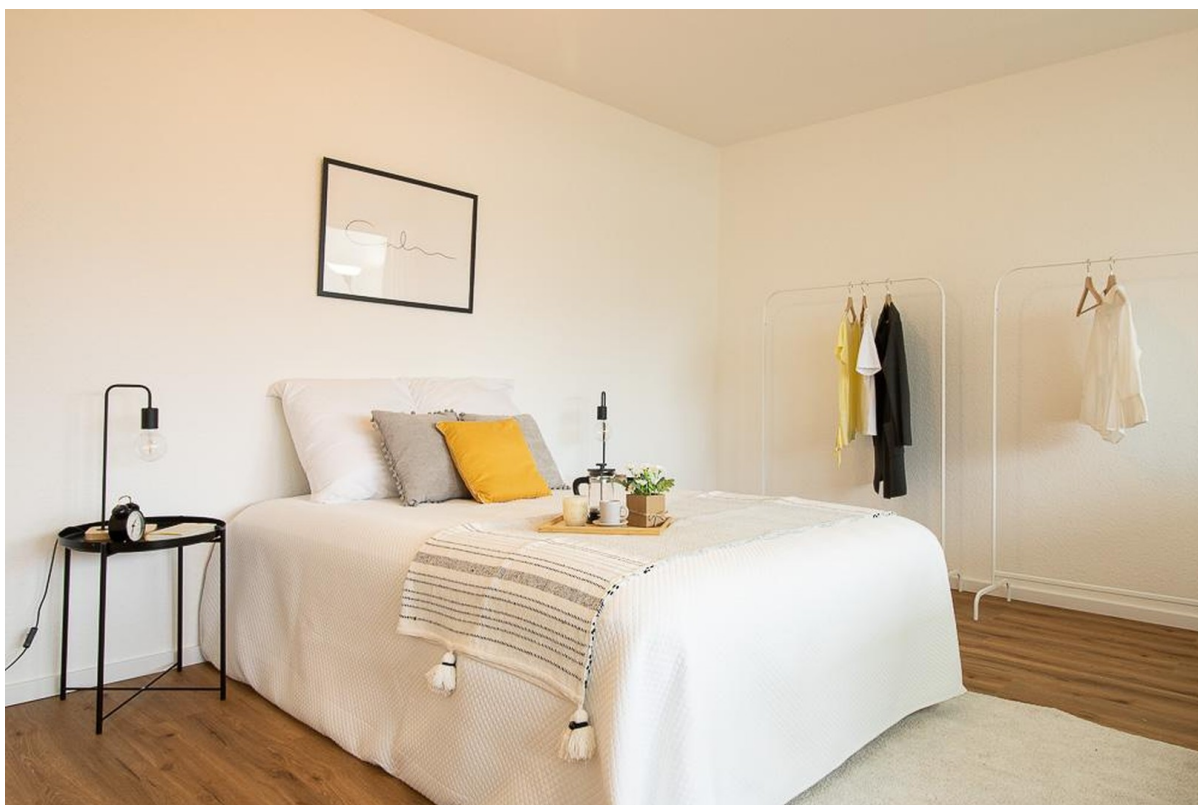


Modernes Duschbad

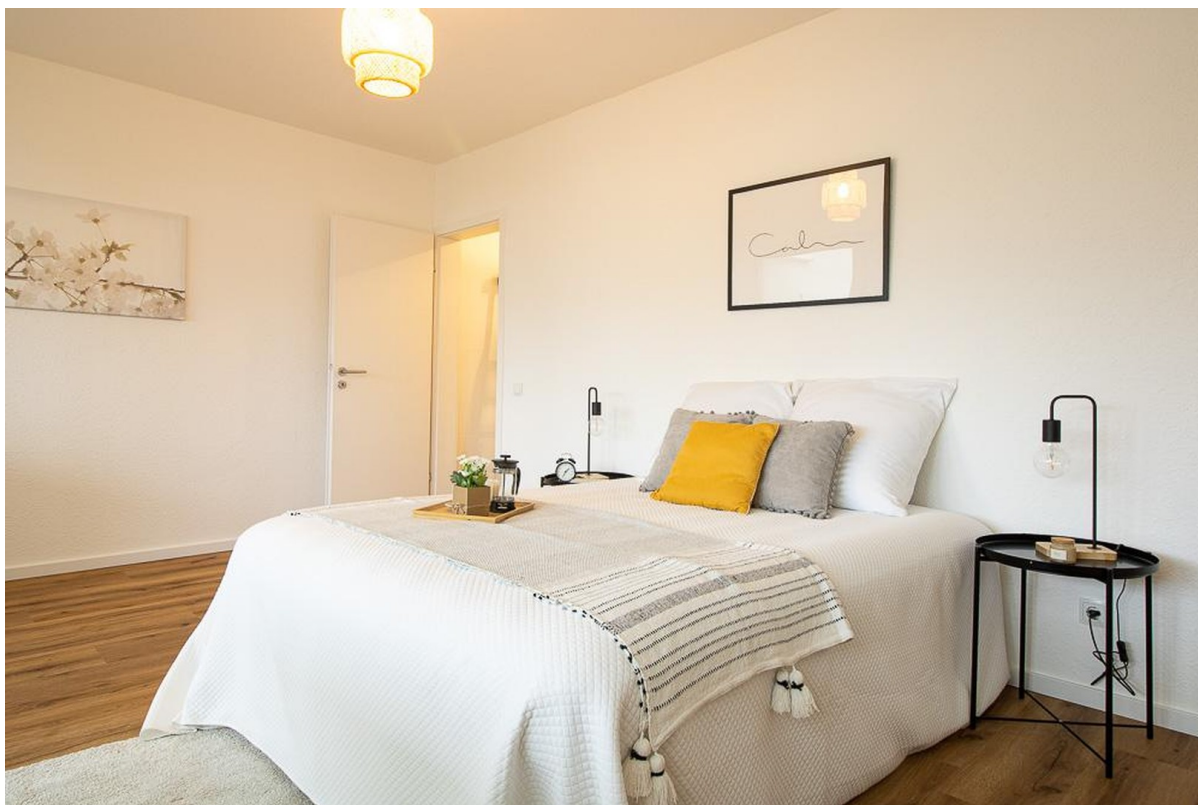


Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Viel Platz



Frisch renoviert

Exposé - Galerie



Wintergarten



Angeschlossen ans Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Entspannen



Genießen

Exposé - Galerie



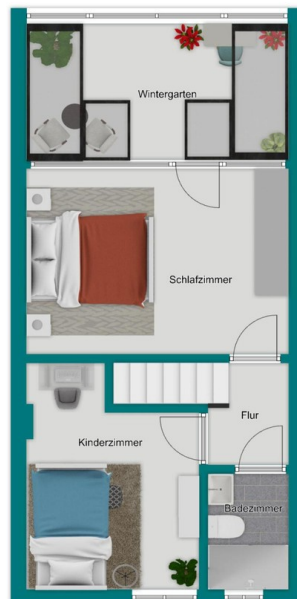
oder Arbeiten?

Exposé - Grundrisse



Kopierplan, nicht maßstäblich

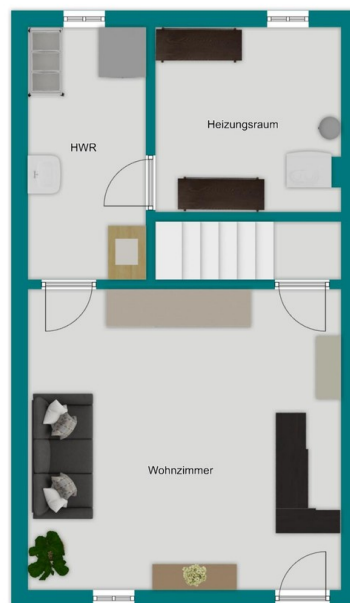
Erdgeschoss



Kopierplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Expositionen, nicht maßstäblich