



Objekt: IK-3125-Ha

**Wohnen und Arbeiten:
Großzügiges Anwesen mit
vielfältigen Gewerbeoptionen**

Zweifamilienhaus, Erftstadt

Im Fokus

Objektart	Haus
Objektyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 395 m ²
Nutzfläche	ca. 742 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 3.354 m ²
Baujahr	1955
Gewerbliche Nutzung	Ja
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Kaufpreis	2.690.000,00 €
Käufer - Maklercourtage	3,57% (inkl. Mwst.) des notariellen Kaufpreises

Impressionen



Titelbild



Innenhof



Luftbild



Luftbild



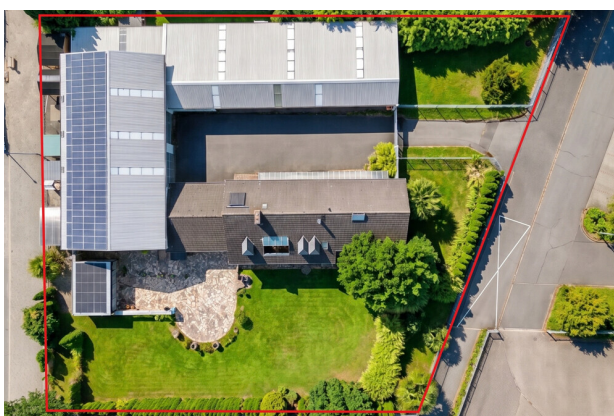
Garten



Garten



Garten



Luftbild



Garten mit Blick auf Halle



Halle



Innenhof



Innenhof



Innenhof



Wohnbereich 1



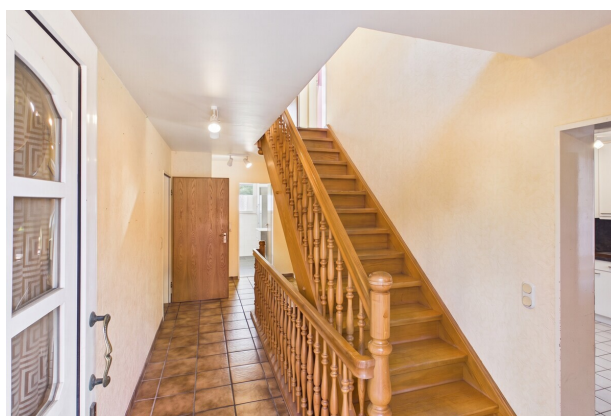
Wohnbereich 1



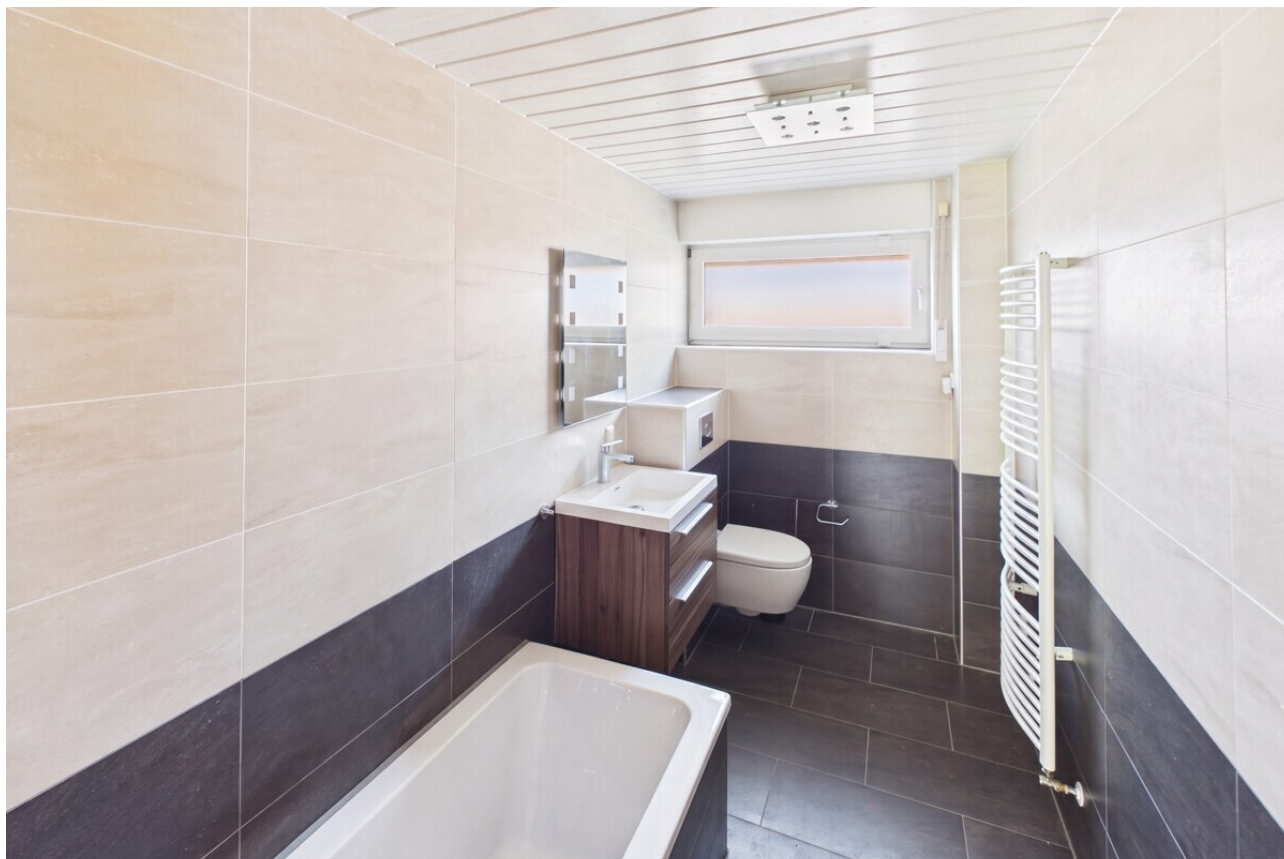
Essbereich 1



Küche



Flur



Bad 1



Wohnbereich 2



Essbereich 2



Bad 2



Schlafzimmer



Bad 3



Schlafzimmer



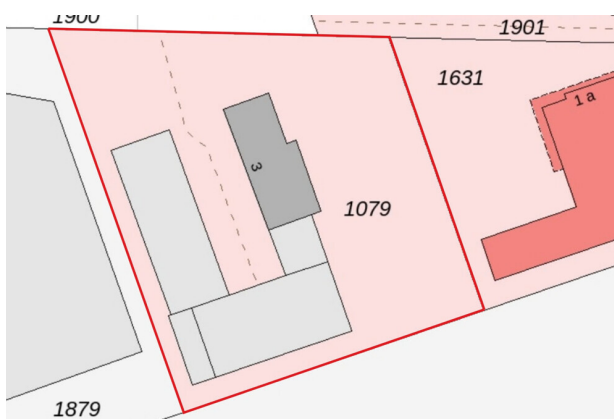
Bad 4



Schlafzimmer



Durchgangszimmer



Flurstück 1079

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Virtueller Rundgang

Der virtuelle Rundgang steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:
<https://tour.giraffe360.com/63fee34ee5a447e58e54cfe5d2c8b01a/?nocookie>

Beschreibung

Gerne präsentieren wir Ihnen das großzügige Wohnhaus mit vielfältigen Gewerbeoptionen. Während die Nachfrage nach Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie die Verpachtung von Hallen seit jeher attraktive Einnahmeoptionen bietet, macht die vorhandene Infrastruktur das Gesamtpaket für Gewerbetreibende, Handwerksbetriebe, Logistiknutzungen und Eigennutzer mit größerem Flächenbedarf zu einer seltenen Gelegenheit vor den Toren Kölns.

Ursprünglich in 1955 erbaut, folgte in 1989 die Erweiterung des Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit, um den Traum vom Zusammenleben mehrerer Familiengenerationen zu verwirklichen. Die großzügige Gesamtfläche des Wohnhauses von ca. 395 m² setzt sich aus der Wohnfläche von ca. 226 m² und Nutzflächen von ca. 169 m² zusammen. Beide Wohneinheiten sind derzeit miteinander verbunden und ließen sich jederzeit zu vollständig unabhängigen Lebensräumen leicht voneinander trennen. Darüber hinaus bieten die 8 Lager- und Abstellflächen eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 742 m².

Ein wahres Highlight bildet der weitläufige Garten, welcher mit seiner langjährig gewachsenen Vegetation als uneinsehbare Oase inmitten eines Mischgebiets begeistert und ganztägig viele gemütliche Sonnenstunden garantiert. Abgerundet wird das Angebot durch die Photovoltaik-Anlage, welche die Warmwasseraufbereitung unterstützt und darüber hinaus die zur Verfügung gestellte Energie als zusätzliche Einnahmequelle bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse, Fotos und den virtuellen Rundgang zur Verfügung.

Lage

Erftstadt-Liblar profitiert von seiner Lage zwischen dem Großraum Köln und der Region Euskirchen. Innerhalb Liblars ist die direkte Umfeld überwiegend durch Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Die Lage eignet sich daher besonders für Nutzer, die großzügige Lager- und Nutzflächen mit kurzen Wegen zwischen Betriebsstätte und Wohnbereich verbinden möchten. Auch für Unternehmen mit entsprechendem Flächenbedarf bietet das gewerbliche Umfeld eine zweckmäßige Ausgangssituation.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen gute Verbindungen innerhalb Erftstadts sowie in Richtung Köln, Euskirchen und in die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die Autobahnen A 1 und A 61 sind über das regionale Straßennetz erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Der Bahnhof Erftstadt befindet sich im Stadtteil Liblar und bietet Regionalverbindungen unter anderem in Richtung Köln und Euskirchen.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot im Stadtteil. Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten befinden sich in Liblar und der näheren Umgebung. Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet Liblar einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Ville mit ihren ausgedehnten Waldflächen und Seen sowie der Liblarer See bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Sport und Erholung im Grünen.

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: kontakt@immobilien-kaesler.de

Web: www.immobilien-kaesler.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.