Leverkusen – Bürrig

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkone und Garage

Objektnummer: 25237366

KAUFPREIS: 269.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Auf einen Blick

Objektnummer	25237366
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	94.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Die Immobilie

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Die Immobilie

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Die Immobilie

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Die Immobilie

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Die Immobilie

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Die Immobilie

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Ein erster Eindruck

Eine charmante Wohnung wie für Sie gemacht – ideal zur Eigennutzung und als Kapitalanlage!

Dieses exklusive Angebot umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung mit zwei ansprechenden Balkonen und eine zusätzliche Garage. Die hervorragend geschnittene Wohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines um 1970 erbauten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Die gesamte Eigentümergemeinschaft besteht aus 39 Wohneinheiten und 33 Garagen, verteilt auf 7 Hauseingänge.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in attraktiver Lage. Die optimale Raumaufteilung umfasst eine Diele, eine Abstellkammer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer mit angrenzenden Ostbalkon sowie ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Westbalkon. Zusätzlich bietet die Immobilie einen allgemein nutzbaren Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradkeller, einen eigenen Kellerraum und einen Garagenstellplatz.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 292,00 € (inklusive Heizkosten und 100,00 € Instandhaltungsrücklage).

Der Gesamtkaufpreis für dieses Angebot, einschließlich Garagenstellplatz, beträgt 269.000,- €.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser stilvollen Wohnung begeistern! Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein Wohngefühl der Extraklasse. Die exzellente Bauweise und die Ausstattung runden das Gesamtbild perfekt ab.
TOP-Ausstattung:
- Durchdachter Grundriss
- Die geräumige Diele ermöglicht den Zugang zu allen Räumen
- Hochwertiger Parkettboden in Eiche – verleiht der Diele, dem Wohn- und Schlafzimmer eine warme, elegante Note
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon – genießen Sie die Abendsonne in entspannter Atmosphäre
- Schlafzimmer mit Zugang zum Ostbalkon – perfekt für morgendliches Sonnenlicht
- Gäste-/Kinderzimmer mit pflegeleichtem Linoleum-Boden (PVC) und eigenem Zugang zum Ostbalkon
- Küche mit praktischem Fliesenboden
- Tageslicht-Badezimmer mit stilvollen Fliesen, eleganter Dusche und moderner Ausstattung
- Abstellkammer für mehr Stauraum
- Separates Gäste-WC mit Fliesenboden
- Doppelverglaste Fenster mit Rollläden – für lichtdurchflutete Räume
- Kellerraum, Fahrradraum und Wasch- und Trockenraum mit zusätzlichem Seiteneingang sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten
- Gepflegte Außenanlage und ein helles, großzügiges Treppenhaus
- Garagenstellplatz im Hof

Überzeugen Sie sich selbst – diese charmante Wohnung in grüner Lage wird Sie begeistern!

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Alles zum Standort

Wohnen in Leverkusen-Bürrig, nah an Stadt und Natur!

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Wohnsiedlung in Leverkusen-Bürrig. Die nähere Umgebung bietet einen besonders familiären Wohn- und Freizeitwert.

In unmittelbarer Nähe sind nahezu alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und Sparkassen sind bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den Alltag für Familien mit schulpflichtigen Kindern erleichtert.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus dieser Wohnlage. Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1 und A3 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf. Dies eröffnet nicht nur vielfältige Freizeitmöglichkeiten, sondern auch eine gute Anbindung an Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen in der Region.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut zugänglich. Die Haltestellen der Buslinien 207, 211, 217, E2 und N23 befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die direkte Anbindung an die S-Bahn in Leverkusen-Bürrig sowie die Regionalbahnen in Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Mitte erleichtern Pendlerinnen und Pendlern den Zugang zu den Hauptbahnhöfen von Köln, Wuppertal und Düsseldorf. Auch die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind optimal erreichbar, was diese Wohnlage besonders attraktiv für Berufspendler und Reisende macht.

Zusammenfassend bietet das Wohnen in Leverkusen-Bürrig nicht nur eine angenehme und familiäre Umgebung, sondern auch eine optimale Anbindung an städtische Annehmlichkeiten sowie an die Natur und die umliegenden Städte.

Objektnummer: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen
Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com