

Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Exklusive Maisonette in bester Lage von Leverkusen Schlebusch

Número da propriedade: 25237375



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Numa vista geral

Número da propriedade	25237375
Área	ca. 114 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	419.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	12.07.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	64.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

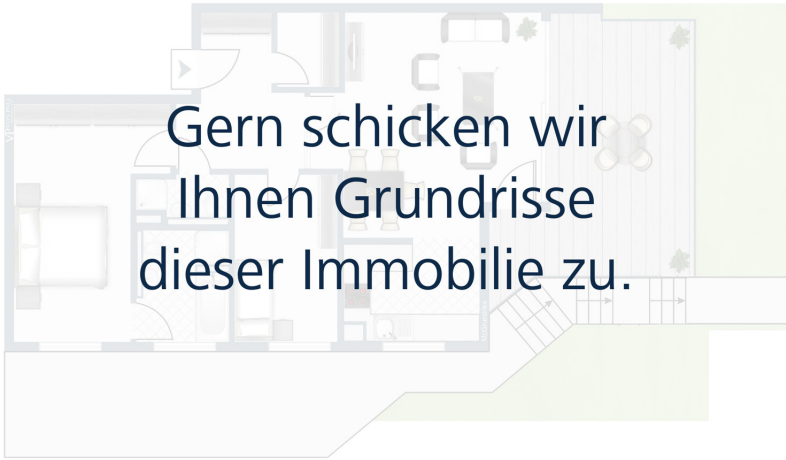


Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Plantas dos pisos

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/leverkusen

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Uma primeira impressão

Exklusive Maisonett in bester Lage Schlebusch – ideal zur Eigennutzung und als Kapitalanlage!

Dieses exklusive Angebot umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung verteilt auf 2 Ebenen mit zwei ansprechenden Balkonen und einem zusätzlichen Tiefgaragenstellplatz. Die hervorragend geschnittene Wohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2004 erbauten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in attraktiver Lage. Die optimale Raumaufteilung der unteren Ebene umfasst einen großzügigen Eingangsbereich mit stilvoller Treppe zum Obergeschoß, ein Gäste-Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu den Loggien sowie einem Durchgang zur Küche.

In der oberen Ebene finden Sie eine lichtdurchflutete Galerie, das großzügige Badezimmer und ein großzügiger Raum der bei Bedarf noch teilbar ist. Zusätzlich bietet die Immobilie einen allgemein nutzbaren Trockenraum, einen großen eigenen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz. Für die jüngsten Bewohner und Besucher ist ebenfalls gesorgt: die Anlage befinden sich inmitten einer gepflegte und ruhigen Grünanlage.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen EUR 395,00 (inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage, Stand: Wirtschaftsplan 2024).

Der Gesamtaufpreis für dieses Angebot, einschließlich Tiefgaragenstellplatz, beträgt EUR 419.000, -.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Detalhes do equipamento

Eine moderne Aufteilung kombiniert mit einer ansprechenden Ausstattung verleiht dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- Großzügige, moderne Raumgestaltung
- Wohnen auf 2 Ebenen
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offenem Zugang zur Küche und den Balkonen
- Zimmer in der oberen Etage, teilbar zu 2 Zimmer
- großes Tageslichtbad mit Badewanne
- Gästebad mit Dusche
- Bodentiefe, isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
- Rollläden im Wohnzimmer
- Zwei Loggien
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort
- Eigener sehr großzügiger Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenkeller
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Tudo sobre a localização

Ihr neues Zuhause befindet sich in zentraler Lage von Leverkusen-Schlebusch, in einem begehrten Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur lebendigen Fußgängerzone. Diese attraktive Lage verbindet die Vorteile einer zentralen Anbindung mit einem ruhigen und naturnahen Umfeld. Die angrenzenden Wald- und Wiesengebiete bieten Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entdeckung.

Die Fußgängerzone von Schlebusch ist nur etwa 600 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen. Ein wöchentlicher Markt sowie ein Bauernmarkt versorgen Sie mit frischen Produkten, während zahlreiche Cafés, Eisdielen und Restaurants zu kulinarischen Genüssen einladen.

Für Freizeitaktivitäten stehen der Wuppermannpark, der Bürgerbusch und der Dünnwalder Wald mit Wanderwegen sowie ein Wildpark zur Verfügung. Sportvereine, Schwimmbäder und Tennisclubs erweitern das Freizeitangebot.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Mit direkter Anbindung an die Stadtbahn, S-Bahn und Regionalbahn sind die Hauptbahnhöfe von Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf optimal zu erreichen. Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung über Bundesstraßen und die A1 und A3 erreichen Sie schnell und bequem die Städte Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Bergisch Gladbach, Bonn, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid und Wuppertal.

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 64.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0

E-Mail: leverkusen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com