



Wohnung

**Traumhafte Maisonettewohnung
mit ca. 130 m² Wfl./Nfl., Garage
und Naturblick in Lev.-Bg.-
Neukirchen!**

**Objekt-Nr.:
128582-5585**

Wohnung zum Kauf

in 51381 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	389.000 €
	Hausgeld	775 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 103 m²
	Zimmer	4
Zustand und Bauart	Baujahr	1979
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etage	2
	Etagen	2
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Eine Wohnung mit Atmosphäre, einer gehobenen Wohlfühlausstattung auf ca. 130 m² Wohn-/Nutzfläche in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten, und einem tollen Balkonausblick über die angrenzenden Wiesen, Weiden und



Wälder. Der gepflasterte Hausvorplatz mit den Zufahrten zu den Einzelgaragen, die schön gegliederte Hausfassade sowie ein großes eigenes Gemeinschaftsgrundstück hinter dem Haus sorgen für einen positiven Gesamteindruck schon bei äußerer Betrachtung. Das geräumige und helle Treppenhaus führt Sie zur Eingangsebene der Wohnung im 2. Obergeschoss. Schon im Eingangsbereich der ca. 103 m² großen Wohnebene erkennt man die besondere Gestaltung und Ausstattung der Einheit, die eine angenehme und edle Gemütlichkeit ausstrahlt. Die Küche befindet sich direkt dem Eingang gegenüberliegend, und zur Rechten öffnet sich der Grundriss in den geräumigen Wohn- und Essbereich mit dem auf der Giebelseite zentral gelegenen offenen Kamin. Die Wohnung ist mit dem Wohnzimmer, der Küche und dem Balkon zur Gartenseite ausgerichtet, die den herrlichen Blick in die Natur zulässt. Die Großzügigkeit wird durch den großen Luftraum oberhalb des Wohnzimmers noch verstärkt, und mündet in einer ca. 27 m² großen, offen und wohnlich ausgebauten Galerie mit Fernsehbereich, Arbeitsplatz und Gäste-Duschbad. Die Kombination aus massivem Dielenboden und Glasflächen ergänzt sich hervorragend. Eine große Schiebetüranlage verbindet den Wohnraum und den großzügigen Balkon mit den großen Pflanz-bereichen. Mit einer elektrischen Markise und dem Außenwasseranschluss verfügt die Wohnung auch in diesem Bereich über die gewünschten Annehmlichkeiten. Der Übergang vom Wohnzimmer in den separierten Schlafbereich erfolgt durch eine Türe mit angrenzendem Flur, aus dem die drei weiteren Zimmer erreicht werden. Je nach Bedarf können die Räume aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe auch als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Außerdem befinden sich hier auch noch der Ankleide-/Abstellraum sowie das Wannenbad mit Fenster und Doppelwaschtisch, unter dem in einem Einbauschränk ein Waschtrockner installiert wurde – kurze Wege machen das Leben angenehm! Die wohnlich ausgebaute und integrierte Galerie (Speicher) wird durch den großen Deckenausschnitt voll in das Raumkonzept integriert und ist über die breite Vollholztreppe leicht erreichbar. Sie bietet als multifunktionale Ebene bedarfsgerechten Nutzungen Raum. Aktuell sind hier ein Arbeits- sowie ein TV-Bereich untergebracht, die durch ein Duschbad ergänzt werden. In den Abseiten des Daches wurden praktische Abstellbereiche vorgesehen. Neben der Belichtung durch die Schiebetüranlage bieten zwei Fenster auf der Galerie sehr gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Auch im Duschbad ist ein Dachflächenfenster vorhanden.



Ausstattung

** massive, konventionelle und voll unterkellerte Bauweise mit integrierten Einzelgaragen ** 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ** 2 Badezimmer ** offener Kamin ** großflächig massiver Holzdielenboden ** isolierverglaste Fenster ** großer Balkon mit offen verlegtem Plattenbelag ** elektrische Markise ** Wasserzapfstelle auf dem Balkon ** Galerie ** Einzelgarage + Kellerraum **!

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäuferin sind die bisher damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Angaben zum Energieausweis: Energieverbrauchsausweis gültig vom 21.06.2018 bis 20.06.2028; Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 185 kWh/(m²a); wesentlicher Energieträger für Heizung: Gas; Energieeffizienzklasse: F; Baujahr Gebäude: 1978; Baujahr Wärmeerzeuger: 2003. Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 3,57 % inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen, und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. Ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten

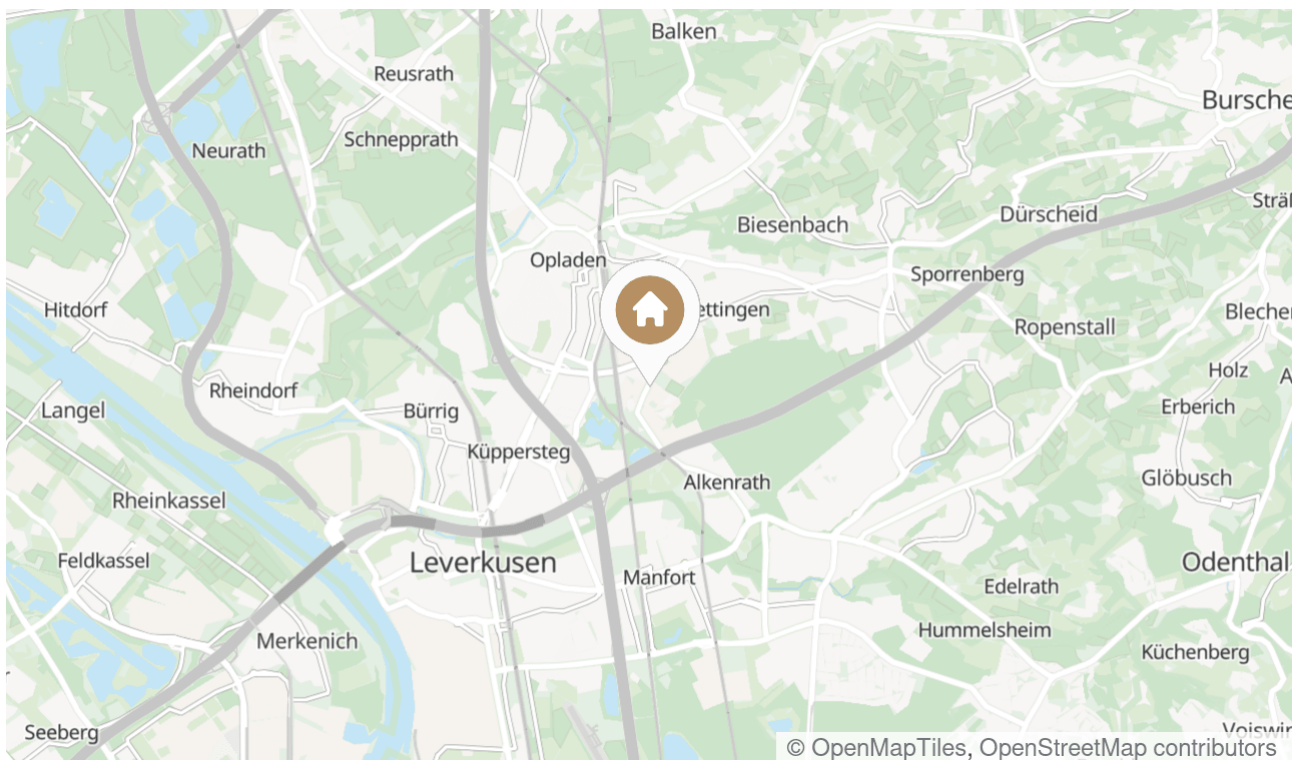


übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten. Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße übernehmen wir keine Gewähr.

Lage & Umgebung

51381 Leverkusen

Die angebotene Immobilie befindet sich im nordöstlichsten Stadtteil von Leverkusen, Bergisch Neukirchen, nahe der Stadtgrenzen zu Leichlingen und Burscheid. Diese gefragte Kombinationslage vereint eine gut ausgebaute städtische Infrastruktur mit der grünen und naturnahen Lebensqualität am Stadtrand. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Naherholungsgebiet Diepental. Die Naturnähe und die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten machen die Lage besonders beliebt bei den Anwohnern. Im angrenzenden Stadtteil Bergisch Neukirchen sowie im nahegelegenen Burscheid stehen Ihnen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen und erweiterten Bedarfs zur Verfügung, darunter Discounter, Post, Apotheken und mehr. Die Bushaltestelle, nur wenige Meter vom Haus entfernt, sorgt für eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Für Autofahrer sind die Zufahrten zu den Autobahnen A1 und A3 über Burscheid oder Leverkusen-Opladen schnell erreichbar – eine ideale Lage für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

20.06.2028

Ausstellungsdatum

21.06.2018

Endenergieverbrauch

185 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

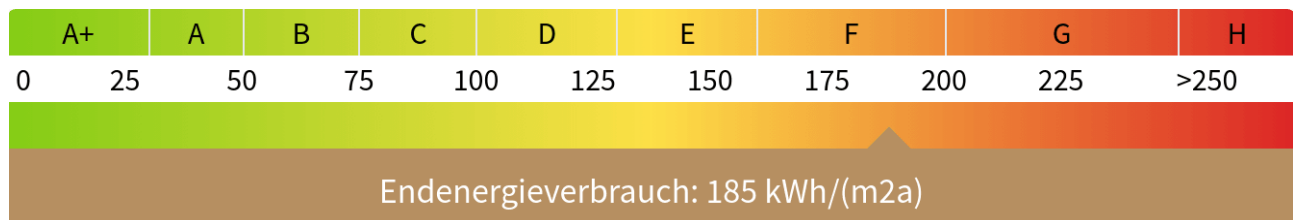
1978

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Wohnen / Essen Teilansicht 4



Straßenansicht



Eingangsdiele



Küche



Essen / Wohnen Teilansicht 1



Gartenansicht



Wohnen / Essen Teilansicht 3



Essen / Wohnen Teilansicht 2



Terrasse



Ausblick



Treppe zur Empore



Wannenbad



Kind



Gäste



Elternschlafzimmer



Empore Teilansicht 1



Empore Teilansicht 2



Empore Teilansicht 3



Arbeitsplatz Empore



Duschbad Empore



Überblick Luftraum



begehrbarer Kleiderschrank / Abstr.



Seitenansicht

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

