



Wohnung

**Investition oder Eigennutzung:
Moderne, gepflegte 2-Zi.-ETW mit
Pkw-Stellplatz in Lev.-Quettingen!**

**Objekt-Nr.:
128582-5637**

Wohnung zum Kauf

in 51381 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	167.000 €
	Hausgeld	297 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 54 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1983
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	3
	Etagen	3
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

Unsere hier angebotene helle und sehr gut ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines gepflegten 8-Familienhauses. Eine ideale Einsteigerimmobilie sowohl als Investitionsobjekt als auch für die persönliche Eigennutzung - optimal für ein junges Paar oder für eine Einzelperson geeignet. Hinter der Wohnungseingangstüre befinden Sie sich in einer Wohndiele, die aufgrund der Dachgeschosslage durch eine schöne Dachluke belichtet wird. Hier finden Sie ausreichend Platz für Garderobe und Schrank, und darüber hinaus bei Bedarf auch für einen natürlich belichteten Arbeits- bzw. Homeofficeplatz. Von dieser Diele aus ist zur Linken das Schlafzimmer zu erreichen, welches angenehm groß und mit schönen Stellflächen versehen ist. Auch das modernisierte Badezimmer rechts von der Diele verfügt über eine natürliche Belichtung über die vorhandene Dachluke. Es bietet Platz für eine Dusche, Waschtisch und WC sowie für eine 50er-Waschmaschine. Die Neugestaltung des Bades erfolgte im Jahr 2017/2018. Das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich mündet in einer großzügigen Fensteranlage mit Ausgang zum Balkon, und bietet somit optimale Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Einbauten mit Küchenzeile, Esstheke und Barhocker aus dem Jahr 2008 verbleiben in der Wohnung. Neben dem direkt hinter dem Haus befindlichen Pkw-Stellplatz gehört zur Wohnung auch ein im Nachbarhaus untergebrachter Einzelkeller. Die Wohnung ist bereits geräumt, und kann nach Vereinbarung auch kurzfristig nach Kaufpreiszahlung übernommen werden.

Ausstattung

**** massive und voll unterkellerte Bauweise ** Flachdach ** Gaszentralheizung aus 2011 inkl. Warmwasserbereitung ** Pkw-Stellplatz ** Einzelkellerraum im Nachbarhaus ** erneuerte Haustüranlage und modernisierte Glasbausteinfassade im Treppenhaus ** Isolierglasfenster mit Rollläden aus 2019 ** Vinylboden in der Diele aus 2020, ansonsten Laminat + Fliesen ** Balkon ** !**

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsgebühren nach KAG und BauGB mit der



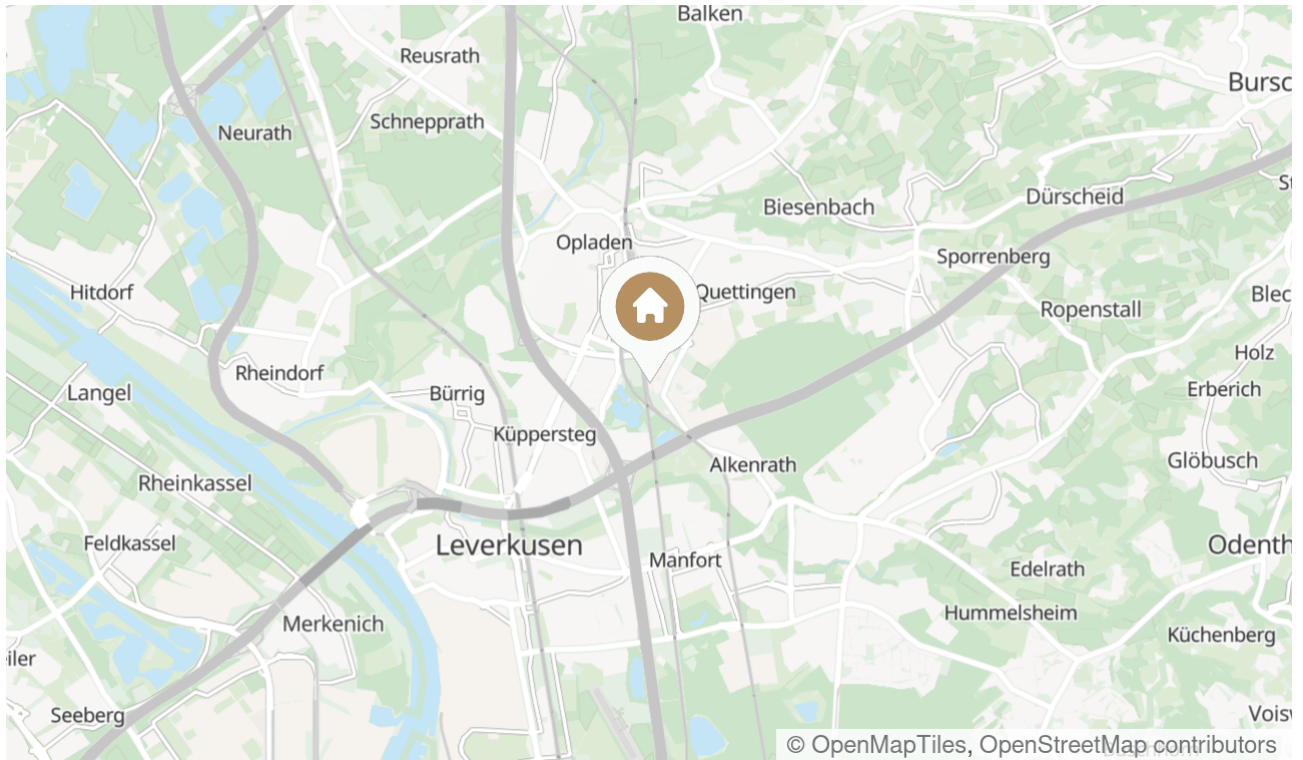
Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Im monatlichen Wohngeld sind u. a. auch die Kosten für Hausreinigung und Gartenpflege bereits enthalten. Angaben zum Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom 13.02.2020 bis zum 13.02.2030, Befeuerung: Gas, Endenergiekennwert: 91,7 kWh/(m²*a), Effizienzklasse C, Baujahr Gebäude 1983, Baujahr Wärmeerzeuger 2011! Es liegt ein Eigentümerbeschluss zur Untersuchung und Sanierung einiger Balkone vor. Für diese Maßnahme wird bereits eine erhöhte Instandhaltungsrücklage erhoben, die im angegebenen Wohngeld enthalten ist. Detaillierte Maßnahmen können erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse entschieden werden. Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir eine Bearbeitung und die Durchführung von Innenbesichtigungen nur nach Übersendung eines vollständigen Kontaktdatensatzes vornehmen können. Vielen Dank! 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, 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

Diese gradlinig aufgeteilte Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienreihenhauses mit 8 Einheiten - ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. Der Stadtteil Quettingen liegt im Nordwesten von Leverkusen - zentral und verkehrsgünstig - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtquartier Neue Bahnstadt. Hier entstand u. a. in Verbindung mit der Ansiedlung neuer Wohn- und Gewerbeflächen auch ein Ableger der Technischen Hochschule Köln. Die damit verbundenen neuen Arbeitsplätze und der erforderliche Infrastrukturausbau werden auch auf unser Angebotsobjekt eine positive Auswirkung bei Vermietung u./o. Eigennutzung haben. In Quettingen sowie in den benachbarten Stadtteilen Lützenkirchen, Steinbüchel und Opladen befinden sich alle infrastrukturellen Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kreditinstituten und Kirchen. Gut erreichbar sind auch die Rathaus-Galerie und die Fußgängerzone in Wiesdorf. Darüber hinaus sind Sportplätze, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen fußläufig oder mit den vorhandenen Anschlüssen an den ÖPNV leicht und schnell erreichbar. Diverse Buslinien bieten Verbindungen in die übrigen Stadtteile sowie die Nachbarstadt Burscheid. Die nächstgelegenen Autobahnzufahrten befinden sich zur A3 in Leverkusen-Opladen (ca. 7 min Autofahrt) und zur A1 in Burscheid. Möglichkeiten zur Naherholung durch Spaziergänge und Fahrradtouren finden sich unter anderem z. B. im nahen Bürgerbuschwald, über die auch überregional bekannte Balkantrasse oder auf den weitläufigen Wegen des beginnenden Bergischen Landes.



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

13.02.2030

Ausstellungsdatum

13.02.2020

Endenergieverbrauch

91,7 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

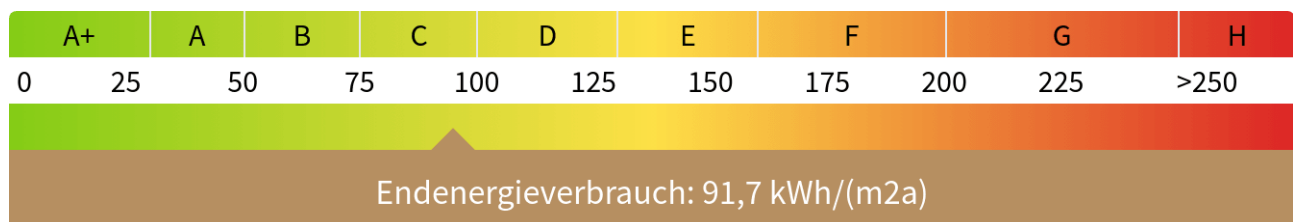
1983

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





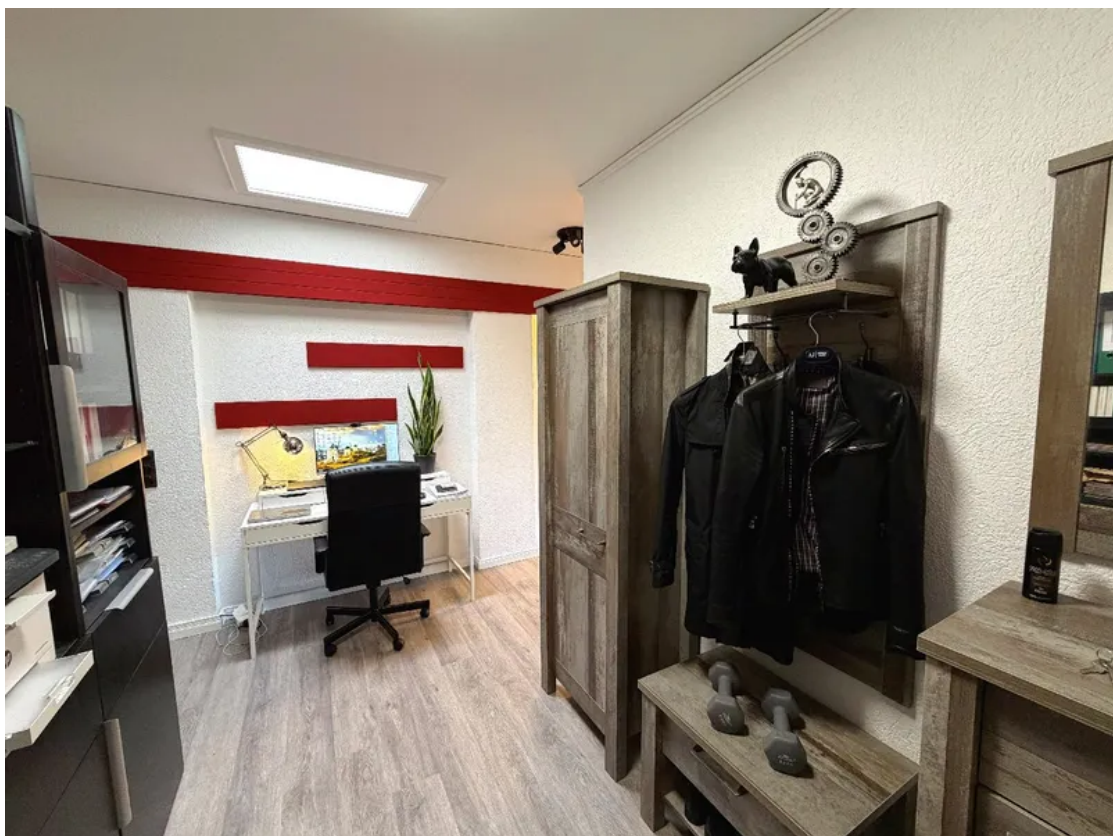
Hofansicht



Straßenansicht



Balkonaussicht



Eingangsdiele



Eingangsdiele 1



offene Küchenzeile mit Esstheke



Wohnzimmer



Wohnzimmer Teilansicht



Bad



Schlafen



Garagen- und Stellplatzhof

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

