



Wohnung

**Sonne bis zum Abend auf der
Terrasse - viel Platz zum Leben
plus neuer Heizung in Lev. -
Opladen!**

**Objekt-Nr.:
20050-1112-25**

Wohnung zum Kauf

in 51379 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Flächen	Wohnfläche	ca. 158 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 43 m²
	Grundstücksfläche	ca. 117 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Separate WCs	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Wir bieten Ihnen ein Haus mit einer 5-Zimmerwohnung über 3 Etagen. Die großzügige Immobilie vermittelt vom ersten Moment an ein Gefühl von Offenheit und Gelassenheit. In einer beliebten Wohnlage gelegen, strahlt es

eine angenehme Wohnatmosphäre aus und ist ideal für alle, die ein familienfreundliches Zuhause suchen. Das Haus wurde 1965 erbaut und seither regelmäßig modernisiert. Zuletzt wurde Ende 2024 die alte Ölheizung durch eine zeitgemäße, umweltfreundliche Luft-Wärme-Heizung (moderne Wärmepumpe) inklusive Warmwasseraufbereitung ersetzt. Die ca. 158 m² große Wohnfläche verteilt sich auf drei durchdacht gestaltete Ebenen. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Zwar ist das Reihenmittelhaus nicht unterkellert, dennoch mangelt es nicht an Stauraum: Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Heizungsraum, einen Wasch- und Trockenkeller sowie zwei praktische Einzelkeller. Ob Fahrräder, Vorräte oder Spielzeug, hier findet alles seinen Platz. Der Eingangsbereich wird von zwei kleinen Beeten flankiert, die Sie liebevoll gestalten können. Im rückwärtigen Bereich lädt eine sonnige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung (kein Garten) zum Verweilen ein. Genießen Sie hier den Blick ins grüne Karree der umliegenden Gärten und machen Sie es zu Ihrer Erholungsoase.

Ausstattung

Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster (außer Keller) Schiebetüranlage im Wohnbereich aus 2013 Dachgeschoss erneuert in 2016 3-fach Verglasung straßenseitig in 2020 (1.+ 2.OG) Außenrollläden – manuelle/elektr. Bedienung Innentüren: Verschiedene Ausführungen Oberböden: Parkett Laminat Teppich Fliesen Wände und Decken: Wände tapeziert Decken: tapeziert und/oder weiß gestrichen Beheizung: Platten- und Rippenheizkörper Luft-Wärme-Pumpe (Bj. 2024) inkl. 200 Liter Pufferspeicher 300 Liter Warmwasserspeicher TV- und Radio-Programme: Kabelfernsehen Wohnfläche: Ca. 158 m² Nutzfläche: Ca. 43 m² (Erdgeschoss) Wohn-/Nutzfläche gesamt = ca. 201 m² Parken: Teils kostenfreie PKW-Stellplätze auf der Straße oder Anwohnerparkausweis 1 Stellplatz zur Miete

Sonstiges

Das macht dieses Zuhause so lebenswert: * Beliebte Wohnlage * Wanderwege & Balkantrasse in unmittelbarer Nähe * Außenrollläden * Gemütlicher, sonniger Wohnbereich * Große Terrasse in Süd-/Westausrichtung * Zeitlose Einbauküche

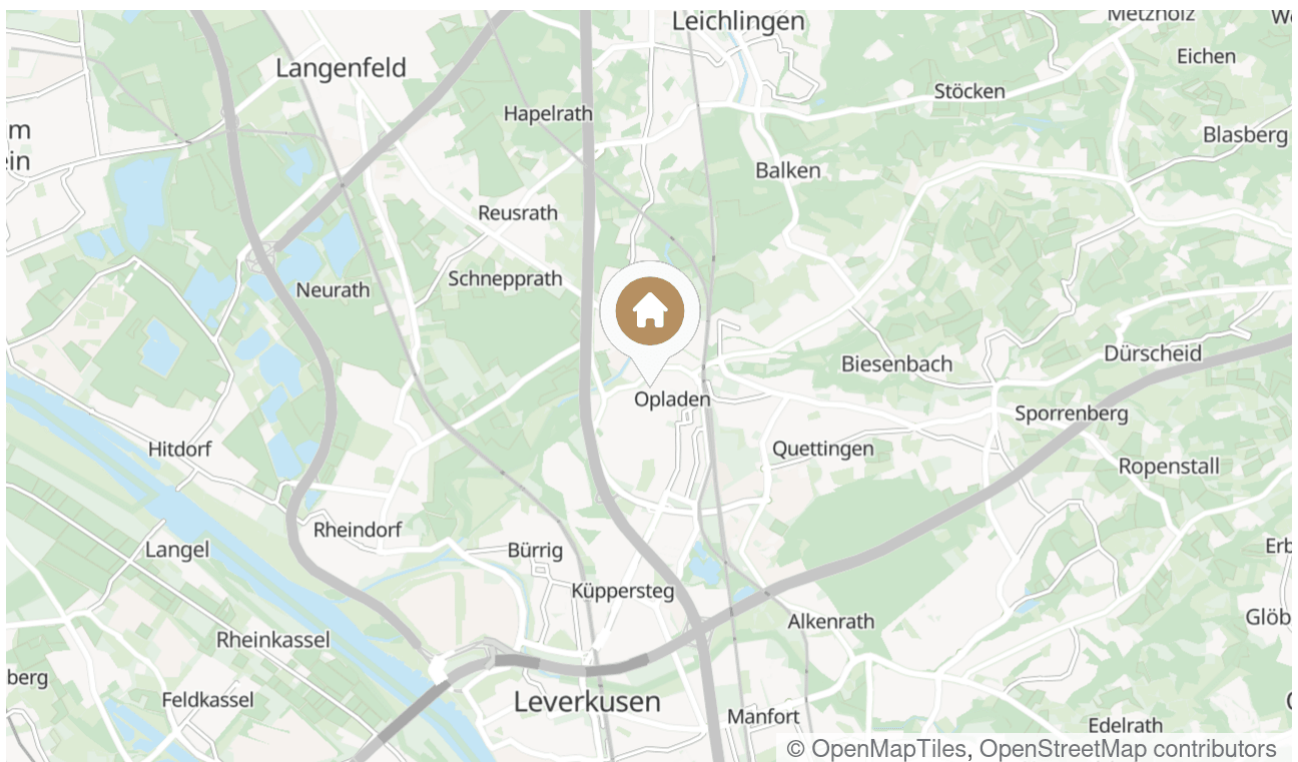


inklusive * 2 moderne Tageslichtbäder * Gäste-WC mit Fenster * Viele Zimmer mit vielen Möglichkeiten * Dachstudio mit Balkon * Große Kellerfläche * Neue, umweltfreundliche Luft-Wärme-Heizung * Teilweise Erneuerung der Elektrik (z. Bsp. Stromkasten, Küche) * Renovieren / Modernisieren nach eigenen Wünschen & Ideen

Lage & Umgebung

51379 Leverkusen

Leverkusen-Opladen – hier lebt es sich in einer harmonischen Mischung aus Ruhe und urbaner Lebensqualität. Nah am grünen Ludwig-Rehbock Park und der Wupper gelegen, finden Sie hier eine gute Infrastruktur, zahlreiche Annehmlichkeiten sowie unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer gewachsenen, nachgefragten und ansprechenden Wohnsiedlung. Für Familien mit Kindern bietet Opladen mehrere Kitas und Schulen. So erreichen Sie und Ihre Lieben 3 Kitas, 3 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Hauptschule, 1 Berufskolleg und 2 Gymnasien schnell zu Fuß oder per Fahrrad. Die Fußgängerzone von Opladen sowie verschiedene Supermärkte wie REWE, Aldi & Lidl sind zu Fuß knapp 5 Minuten und mit dem Auto 2 Minuten nah.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-07-28

Endenergiebedarf

65,8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

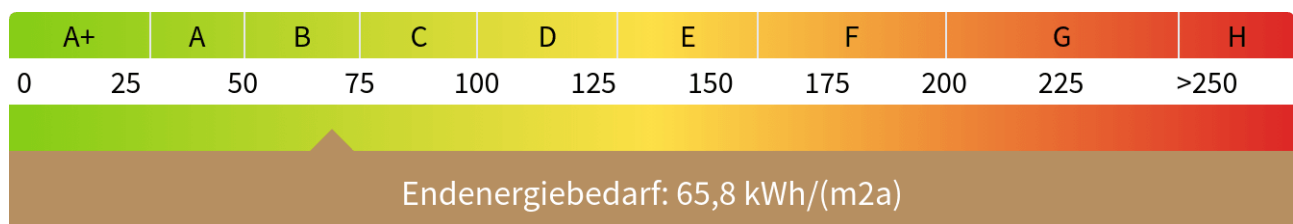
B

Baujahr

1965

Wesentlicher Energieträger

Luft/Wasser-Wärmepumpe





Ausblick auf Terrasse 1



Rückansicht



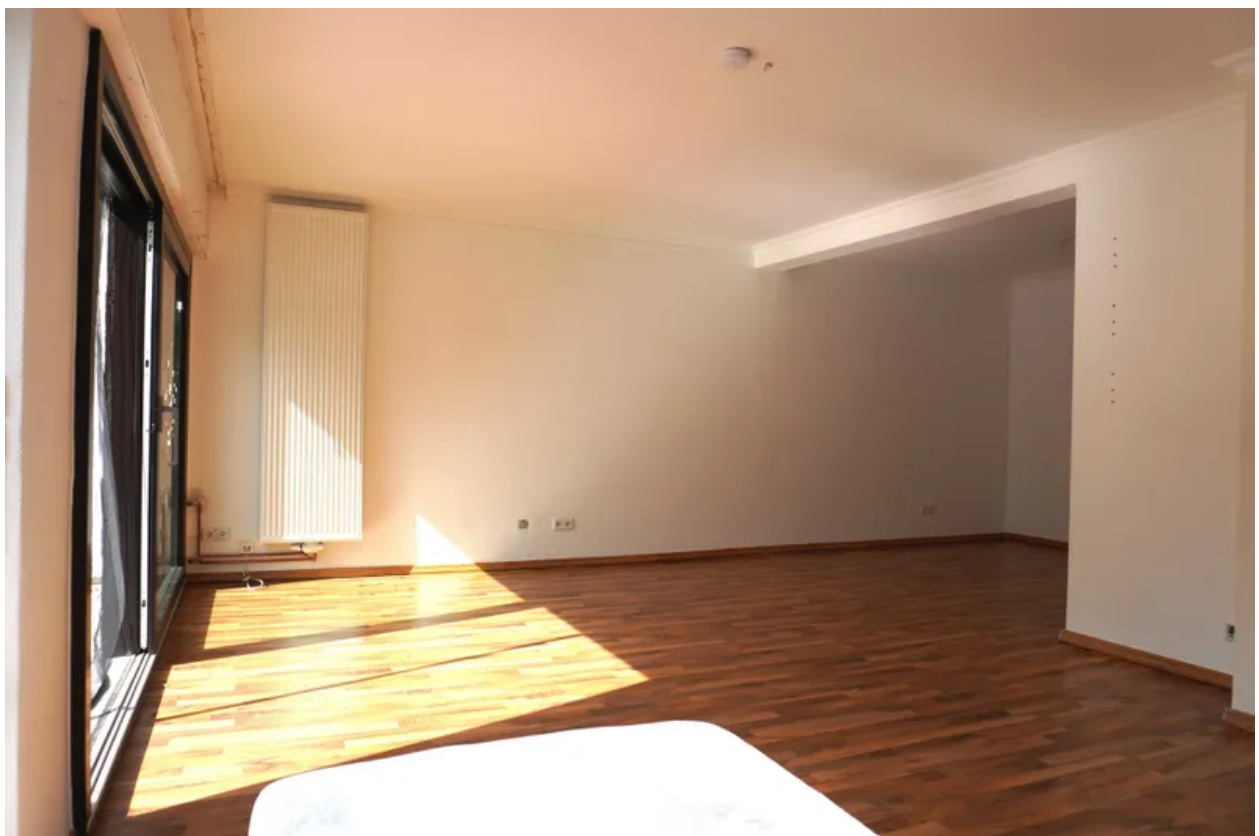
EG: Eingangsbereich



1.OG: Einbauküche inklusive



1.OG: Wohnen & Essen



1.OG: Wohnen & Essen



1.OG: Süd-Westterrasse



1.OG: Terrasse



1.OG: G-WC



2.OG: Schlafzimmer



2.OG Kinderzimmer



2.OG: Duschbad



DG: Westbalkon



DG Zimmer mit Balkon



Ausblick vom Balkon



DG: Wannenbad



Mehr Fotos & Grundrisse

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

