Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Zweifamilienhaus in Bestlage von Schlebusch

Número da propriedade: 25237368

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • **ÁREA:** ca. 207 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 407 m²

Número da propriedade: 25237368 - 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: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Numa vista geral

Número da propriedade	25237368
Área	ca. 207 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 101 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	22.09.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	181.97 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

O imóvel

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Plantas dos pisos

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: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Uma primeira impressão

Erfüllen Sie Ihre Wohnträume – hier werden Visionen wahr! Ob als gemütliches Einfamilienhaus, flexibles Zweifamilienhaus, großzügiges Mehrgenerationenhaus mit bis zu drei Wohneinheiten oder als wertvolle Kapitalanlage – diese Immobilie lässt kaum Wünsche offen und bietet eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten, die sich ganz Ihren Bedürfnissen anpassen. Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1965 steht auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück in einer besonders familienfreundlichen Lage von Leverkusen-Schlebusch. Auf etwa 407 m² Grundstücksfläche und beeindruckenden 308 m² Wohn- und Nutzfläche genießen Sie den Freiraum, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Bis zu drei Wohneinheiten, jede mit eigenem Balkon oder Terrasse, sowie ein funktionales Untergeschoss eröffnen vielfältige Gestaltungsoptionen. Über drei Ebenen hinweg erstrecken sich die Wohnbereiche, die jeweils mit eigenem Charme und Komfort punkten. Die Erdgeschosswohnung bietet auf etwa 83 m² einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer, ein stilvolles Bad und ein Gäste-WC. Der westlich ausgerichtete Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen ein und wirkt wie eine private, kleine Oase, die den Alltag vergessen lässt. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt ebenfalls über ca. 83 m², mit zwei Schlafzimmern, einem lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer samt Balkon, einem Badezimmer und Gäste-WC. Das ausgebaute Dachgeschoss, das 1971 umgestaltet wurde, bietet auf ca. 40 m² zusätzlich ein Studio oder Kinderzimmer, ein Gäste-WC und ein modernes Duschbad – ideal für die ganz persönliche Rückzugsoase. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss ein wohnlich ausgebauter Trockenraum. Im Untergeschoss befinden sich ein großer Kellerraum, ein Vorrats- und Abstellraum, ein beheizter Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten, ein Heizungsraum mit direktem Zugang zum Öl-Raum sowie ein beheizter Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt. Der idyllische Garten mit seiner Terrasse und pflegeleichter Bepflanzung lassen eine ganz besondere Wohnatmosphäre entstehen. Eine eigene Garage mit einem davorliegenden Stellplatz für Ihren PKW rundet das Angebot perfekt ab. Der durchdachte Grundriss und die großzügigen Rückzugsmöglichkeiten bieten allen Bewohnern genügend Raum zur freien Entfaltung und schaffen eine Umgebung, in der sich die ganze Familie zuhause fühlt.

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Detalhes do equipamento

Hier können sich vielfältige Wohnwünsche verwirklichen, denn dieses Haus bietet Flexibilität und Charakter in einem durchdachten Wohnkonzept. Mit einer gelungenen Kombination aus Ästhetik und Funktionalität schaffen die großen Fensterflächen lichtdurchflutete, offene Räume, die zum Wohlfühlen einladen.
Allgemeine Ausstattung
- Flexibel nutzbare Wohneinheiten: Perfekt als Einfamilien- oder Zweifamilienhaus.
- Voll unterkellert: Mit separatem Kellereingang für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- Moderne, großzügige Raumaufteilung: Viel Privatsphäre und offenes Wohnen.
- Edles Treppenhaus: Hochwertiger Travertin-Belag sorgt für Eleganz.
- Behaglicher Kamin im Erdgeschoss: Ideal für gemütliche Abende.
- Sonnige West-Terrasse: Eine Erweiterung des Wohnbereichs für entspannte Stunden.
- Balkone im Ober- und Dachgeschoss: Zusätzlicher Freiraum mit Ausblick.
- Ausgebautes Dachgeschoss: Bietet flexiblen Raum für Wohnen, Arbeiten oder Hobbys.
- Hobbyraum und Waschküche im Untergeschoss: Zusätzlicher Wohnkomfort.
- Ölzentralheizung im Keller: Effiziente Wärme für alle Räume.
- Garage mit vorgelagertem Stellplatz: Für zusätzlichen Komfort und Stauraum.
Oberböden
- Fliesen im Eingangsbereich, Gäste-WC und Küchen: In Erd- und Obergeschoss hochwertig und pflegeleicht.
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen: In Erd- und Obergeschoss für eine warme Atmosphäre.
- Dachgeschoss: Mit Teppichboden für gemütliche Wohn- und Spielbereiche.
Fenster
- Große Fensterflächen: Lichtdurchflutete Räume, die eine freundliche Atmosphäre schaffen.
- Elektrische Außenrollos: Komfort und Schutz auf Knopfdruck.
Außenbereich und Garten
- Gepflegter Garten in Westausrichtung: Ideal für pflegeleichtes und entspanntes Gärtnern.
- Terrasse mit direktem Gartenzugang: Perfekt für sonnige Nachmittage und gesellige Abende.
- Seitliche Kellertreppe: Praktischer Zugang vom Garten in den Keller.
- Einzelgarage mit Gartendurchgang: Komfortable und sichere Unterbringung Ihres PKWs
- Überdachter Eingangsbereich: Schützt vor Regen
Hier erleben Sie Wohnen in höchster Qualität – überzeugen Sie sich selbst!

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Tudo sobre a localização

Das Zweifamilienhaus in Leverkusen-Schlebusch liegt in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen der Stadt. In einer grünen Seitenstraße vereint es Erholung und urbanen Komfort. Die lebendige Fußgängerzone von Schlebusch ist nur etwa 1 km entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Bioläden, sowie eine Vielzahl an Fachgeschäften für den täglichen Bedarf. Auch Ärzte, Apotheken und das nahe Klinikum Leverkusen sichern eine umfassende medizinische Versorgung, was den Stadtteil besonders für Familien und Senioren attraktiv macht. Für Familien bietet die Nähe zu mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter die beliebte Gesamtschule Schlebusch, eine hervorragende Bildungs- und Betreuungssituation. Studierende und Akademiker profitieren zudem von der schnellen Anbindung zur Universität zu Köln und weiteren Bildungseinrichtungen in Köln. Nur wenige Minuten entfernt laden der Wuppermannpark, der Bürgerbusch und der Wildpark Reuschenberg zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen ein. Sportbegeisterte können in den umliegenden Sportvereinen, Fitnessstudios und Schwimmbädern aktiv sein, während Tennisclubs und der TSV Bayer 04 Leverkusen das Freizeitangebot abrunden. Das rege Gemeindeleben und Veranstaltungen wie das Schlebuscher Schützenfest und der Weihnachtsmarkt verleihen dem Viertel zusätzlich Charme und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Verschiedene Buslinien, die Stadtbahn und die Regionalbahn ermöglichen schnelle Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und Wuppertal, während die Autobahnen A1 und A3 schnelle Anbindungen in die umliegenden Städte bieten. Dieses Objekt bietet die perfekte Balance zwischen ruhigem, grünem Wohnen und urbaner Infrastruktur mit exzellenter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die sowohl Natur als auch die Vorteile einer zentralen Lage schätzen.

Número da propriedade: 25237368 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 181.97 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 25237368 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com