

Leverkusen – Lützenkirchen

5-Zimmer-Wohnung mit drei PKW-Stellplätze

Número da propriedade: 24237360



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 127 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

- 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	24237360
Área	ca. 127 m²
Piso	3
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	320.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 12 m²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	27.08.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	146.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

O imóvel



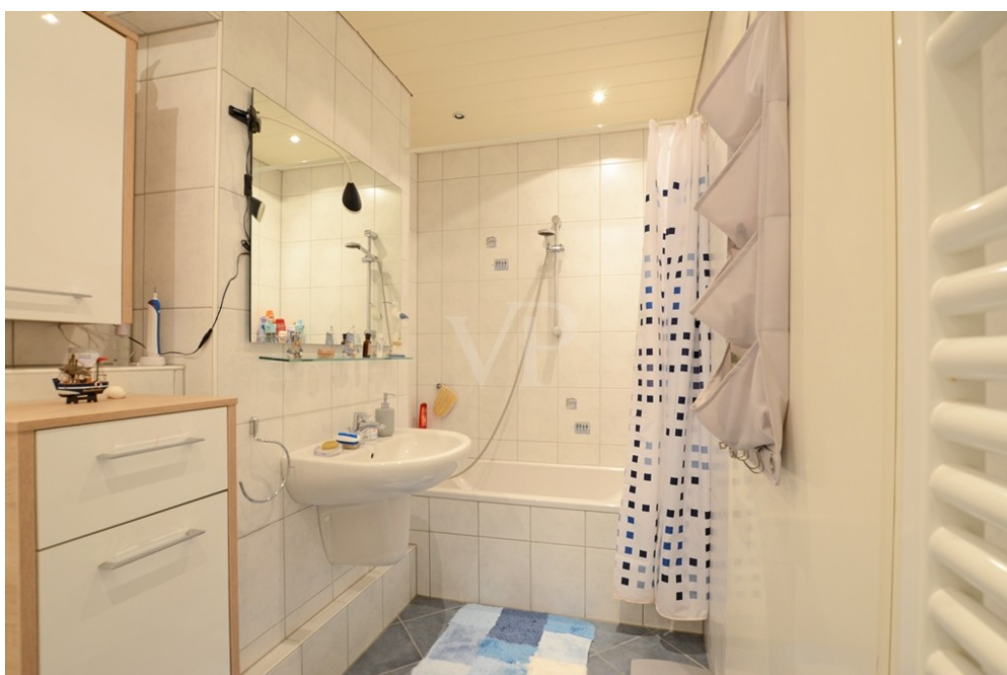
Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

O imóvel



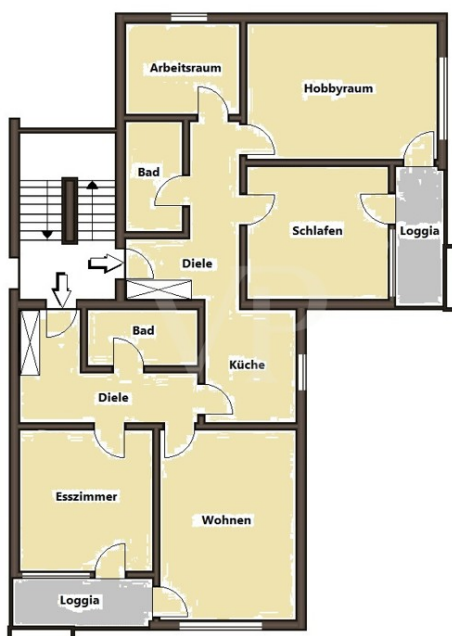
Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Uma primeira impressão

****Vermietete 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien und drei PKW-Stellplätze**** Diese großzügige, vermietete 5-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Kapitalanlage für Investoren und zukünftige Eigennutzer. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, die geschickt zusammengelegt wurden und somit auf ca. 127 m² Wohnfläche viel Raum bieten. Mit zwei ansprechenden Loggien in Ost- und Südausrichtung befindet sich die Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1974 mit nur 11 Wohneinheiten. Die Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung und attraktive Gemeinschaftsflächen, wie den Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradraum sowie zwei private Kellerräume. Ein Tiefgaragenstellplatz und zwei Außenstellplätze gehören zu den Wohneinheiten, was das Angebot ideal abrundet. Derzeit vermietet, erzielt die Wohnung stabile jährliche Mieteinnahmen von 14.616 € (1.218 €/Monat). Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen belaufen sich auf 617,00 €, davon entfallen 328,76 € auf Heizkosten und 63,00 € auf die Instandhaltungsrücklage für Wohnungen und Tiefgarage (gemäß Wirtschaftsplan 2024/2025). INFO: Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Detalhes do equipamento

Eine Wohnung – maßgeschneidert für das Wohlbefinden der Bewohner:

Diese Wohnung besticht durch eine durchdachte, zeitlose Aufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die ihr eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Highlights der Ausstattung:

- Großzügige und praktische Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen
- Hochwertige Bodenbeläge: Zeitlose Fliesen, aktuell überlegt mit einem modernen anthrazitfarbenen Teppichboden
- Zwei raumhohe Einbauschränke in den Fluren bieten großzügigen Stauraum
- Zwei Gegensprechanlagen für komfortable Kommunikation
- Große Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Maßgefertigte Fliegengitter
- Zwei sonnige Loggien in Ost- und Südausrichtung, ideal zum Entspannen
- Sonnenmarkise für angenehmen Schatten an heißen Tagen
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung für eine effiziente Energieversorgung
- Fernsehempfang über Satellit für zahlreiche TV-Optionen
- Stilvolle weiße Wohnungstüren, die dem Wohnambiente eine moderne Note verleihen
- Einbauküche

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Qualität und dem einzigartigen Blick auf den Kölner Dom begeistern!

Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Tudo sobre a localização

Erleben Sie Ihren persönlichen "Kölner Weitblick"! Die Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage mit einem einmaligen Blick auf die idyllische, grüne Umgebung. An klaren Tagen genießen Sie einen unvergesslichen Ausblick über Leverkusen bis hin zur Kölner Bucht, mit dem Kölner Dom als beeindruckendem Höhepunkt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und die Sparkasse, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich bietet der charmante Wochenmarkt am Dienstag frische regionale Produkte. Gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants in der Umgebung laden zum Verweilen ein. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen im nahegelegenen Ortskern von Lützenkirchen und weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamtschulen und Realschulen in den angrenzenden Stadtteilen, sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A3 erreichen Sie Städte wie Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf in kürzester Zeit. Die Flughäfen Köln-Bonn (ca. 25 Minuten) und Düsseldorf (ca. 37 Minuten) sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: Die Buslinien 201, N21 und SB20 sind bequem zu Fuß erreichbar, und die S- und Regionalbahnhöfe in Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Mitte bieten direkte Verbindungen zu den Hauptbahnhöfen Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie zu den Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf. Diese Lage verbindet familiäres Wohnen nahe der Natur mit einer exzellenten Anbindung.

Número da propriedade: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

Pessoa de contacto

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

Jörg Rischke

Berliner Platz 5 Leverkusen
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com