

Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Exklusive Maisonette in bester Lage von Leverkusen Schlebusch

Número da propriedade: 25237375



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25237375 - 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: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25237375                                 |
| Área                   | ca. 114 m²                               |
| Piso                   | 2                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 2                                        |
| Ano de construção      | 2004                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 419.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda                                                   |

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Dados energéticos

|                                   |                       |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Consumo final de energia                                 | 64.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 12.07.2028            | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2004                              |

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## O imóvel



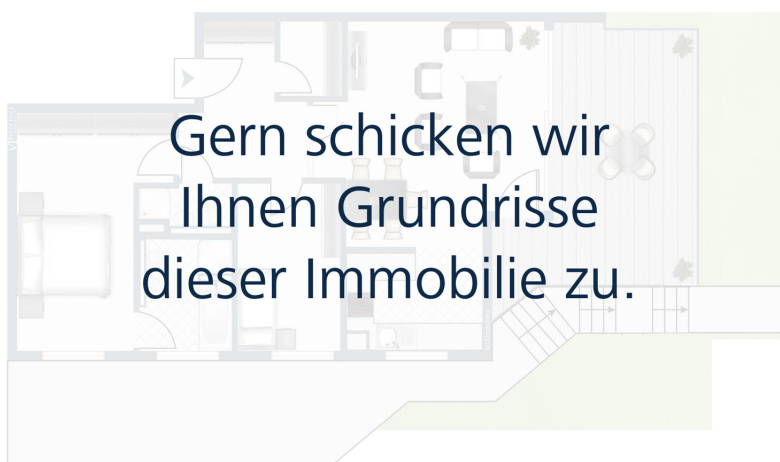
Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Plantas dos pisos

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com/leverkusen](http://www.von-poll.com/leverkusen)

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: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Uma primeira impressão

Exklusive Maisonett in bester Lage Schlebusch – ideal zur Eigennutzung und als Kapitalanlage!

Dieses exklusive Angebot umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung verteilt auf 2 Ebenen mit zwei ansprechenden Balkonen und einem zusätzlichen Tiefgaragenstellplatz. Die hervorragend geschnittene Wohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2004 erbauten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in attraktiver Lage. Die optimale Raumaufteilung der unteren Ebene umfasst einen großzügigen Eingangsbereich mit stilvoller Treppe zum Obergeschoß, ein Gäste-Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu den Loggien sowie einem Durchgang zur Küche.

In der oberen Ebene finden Sie eine lichtdurchflutete Galerie, das großzügige Badezimmer und ein großzügiger Raum der bei Bedarf noch teilbar ist. Zusätzlich bietet die Immobilie einen allgemein nutzbaren Trockenraum, einen großen eigenen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz. Für die jüngsten Bewohner und Besucher ist ebenfalls gesorgt: die Anlage befinden sich inmitten einer gepflegte und ruhigen Grünanlage.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen EUR 395,00 (inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage, Stand: Wirtschaftsplan 2024).

Der Gesamtpreis für dieses Angebot, einschließlich Tiefgaragenstellplatz, beträgt EUR 419.000, -.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Detalhes do equipamento

Eine moderne Aufteilung kombiniert mit einer ansprechenden Ausstattung verleiht dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- Großzügige, moderne Raumgestaltung
- Wohnen auf 2 Ebenen
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offenem Zugang zur Küche und den Balkonen
- Zimmer in der oberen Etage, teilbar zu 2 Zimmer
- großes Tageslichtbad mit Badewanne
- Gästebad mit Dusche
- Bodentiefe, isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
- Rollläden im Wohnzimmer
- Zwei Loggien
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort
- Eigener sehr großzügiger Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenkeller
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Tudo sobre a localização

Ihr neues Zuhause befindet sich in zentraler Lage von Leverkusen-Schlebusch, in einem begehrten Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur lebendigen Fußgängerzone. Diese attraktive Lage verbindet die Vorteile einer zentralen Anbindung mit einem ruhigen und naturnahen Umfeld. Die angrenzenden Wald- und Wiesengebiete bieten Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entdeckung.

Die Fußgängerzone von Schlebusch ist nur etwa 600 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen. Ein wöchentlicher Markt sowie ein Bauernmarkt versorgen Sie mit frischen Produkten, während zahlreiche Cafés, Eisdielen und Restaurants zu kulinarischen Genüssen einladen.

Für Freizeitaktivitäten stehen der Wuppermannpark, der Bürgerbusch und der Dünnwalder Wald mit Wanderwegen sowie ein Wildpark zur Verfügung. Sportvereine, Schwimmbäder und Tennisclubs erweitern das Freizeitangebot.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Mit direkter Anbindung an die Stadtbahn, S-Bahn und Regionalbahn sind die Hauptbahnhöfe von Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf optimal zu erreichen. Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung über Bundesstraßen und die A1 und A3 erreichen Sie schnell und bequem die Städte Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Bergisch Gladbach, Bonn, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid und Wuppertal.

Número da propriedade: 25237375 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25237375 - 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](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)