

Leverkusen – Wiesdorf

# Wohnglück im Zentrum von Wiesdorf

Objektnummer: 24237353



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

MIETPREIS: 600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24237353	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	15.10.2024	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Etage	1		
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1919		

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	153.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

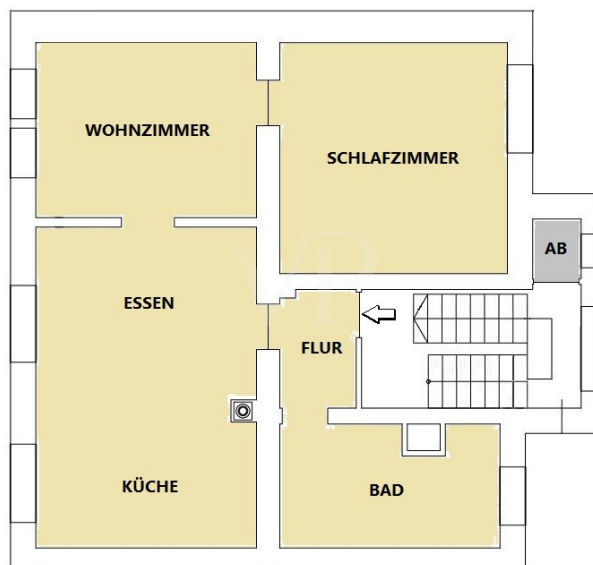


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Ein erster Eindruck

Alles in Ihrer Nähe - hier verbindet sich attraktives Wohnen mit den vielen Annehmlichkeiten einer Citylage. Hier finden Sie eine charmante 2-Zimmer-Stadtwohnung, ca. 68 m<sup>2</sup>, in einer kleinen Wohneinheit. Es erwartet Sie ein attraktiver Grundriss kombiniert mit modernen Details und dem Charme eines charakteristischen Altbaus. Durch die hohen Decken mit den sichtbaren Holzbalken erhält die Wohnung einen ganz besonderen Charme. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum und die Mitbenutzung von Terrassen und Hof. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung je nach persönlichem Verbrauch und Anzahl der Personen im Haushalt von den abzurechnenden Kosten abweichen kann. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Ausstattung und Details

Hier lassen sich viele individuelle Wohnwünsche verwirklichen.

- Großzügiger und zugleich harmonischer Grundriss, hier wird jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt
- Schöne Räume im Altbauflair mit einer Deckenhöhe von ca. 3,15 m
- Die Böden in Bad, Flur und Wohnküche sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet
- Die Oberböden im Wohn- und Schlafbereich sind mit Laminat ausgelegt
- Große Fensterelemente sorgen für viel Licht
- Wohnküche mit Holzdecke
- Im Schlafzimmer ist eine Wand mit Holzpaneelen verkleidet
- Weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gegensprechanlage

Außenanlage

- Gemeinschaftliche Nutzung von Terrasse und Hof
- Fahrradabstellplatz

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Alles zum Standort

Die zentrale Wohnlage ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befindet sich die Fußgängerzone mit nahezu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Sparkasse, Banken, kirchliche Einrichtungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Kino. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen bieten Abwechslung und Kultur. Entspannung finden Sie im nahe gelegenen Neulandpark und am Rheinufer, wo Sie stundenlang spazieren gehen, Rad fahren oder einfach nur joggen können. Die Verkehrsanbindung an die nähere und weitere Umgebung ist über Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1, A3 und A59 hervorragend. So sind unter anderem die Städte Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf schnell und verkehrsgünstig zu erreichen. Die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind ebenfalls gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhof und Busbahnhof in Leverkusen-Mitte sind fußläufig erreichbar. Durch den direkten S- und Regionalbahnanschluss sind die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf optimal angebunden.

Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 24237353 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5 Leverkusen  
E-Mail: [leverkusen@von-poll.com](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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