

Leverkusen – Lützenkirchen

# WOHN-PARADIES mit Loggia, Garage und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25237374



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

MIETPREIS: 770 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

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

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25237374	Mietpreis	770 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	245 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	01.07.2025	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1990		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 35 EUR (Miete), 1 x Garage, 80 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Die Immobilie



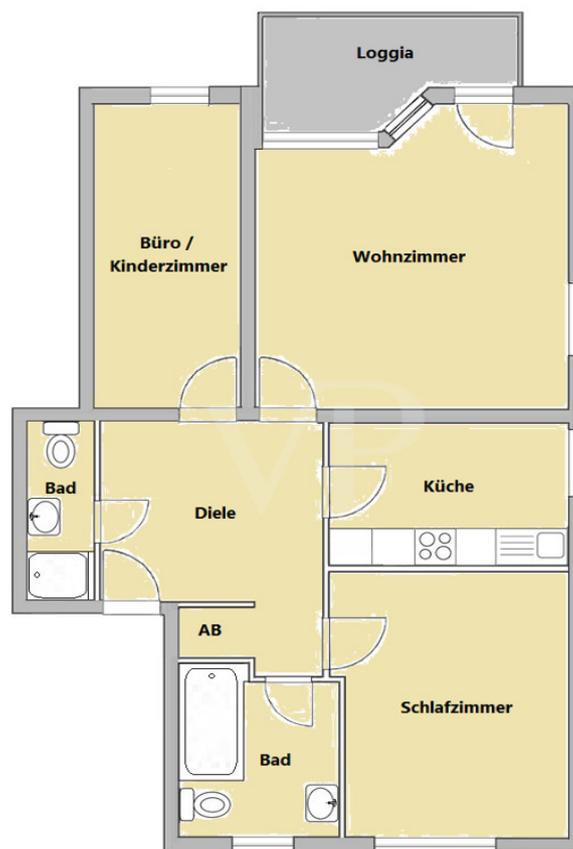
Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## 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: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Ein erster Eindruck

Moderne 3-Zimmer-Wohnung – Ideal für Paare oder kleine Familien! Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet modernes Wohnen in einem ruhigen 6-Parteienhaus. Klare Strukturen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage machen diese Wohnung besonders. Alle Räume sind direkt vom Eingangsbereich zugänglich. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für ein offenes Wohngefühl, während die Loggia mit Südwestausrichtung zum Entspannen einlädt. Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum mit Kelleraußentreppe. Ein Parkplatz neben dem Haus kann für 35 €/Monat und eine Garage für 80 €/Monat gemietet werden. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den Abzurechnenden, entsprechend Ihres persönlichen Verbrauchs und der Anzahl der Personen im Haushalt, abweichen kann. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Ausstattung und Details

Hochwertige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept

Bei der Auswahl der Materialien wurde besonderer Wert auf Qualität und Langlebigkeit gelegt. Das durchdachte Raumkonzept ergänzt die hochwertige Bauweise und die moderne Ausstattung perfekt.

TOP-Ausstattung:

Gepflegte Außenanlage für ein angenehmes Wohnumfeld

- Helles, großzügiges Treppenhaus mit einladender Atmosphäre
- Hochwertiger Parkettboden in Eichenoptik, der den Wohnräumen eine warme und behagliche Ausstrahlung verleiht
- Modernes Fensterbad mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss
- Neues innenliegendes Gästebad mit stilvoller Duschkabine
- Doppelverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen, die für viel Licht und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern für mehr Komfort und Schutz
- Sonnige Loggia in Südwest-Ausrichtung, ideal zum Entspannen
- Fernsehempfang über Satelliten-TV
- Moderne Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Funktioneller Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer für effiziente Energieversorgung

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Alles zum Standort

Wohnen in Leverkusen Lützenkirchen, nah an Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt direkt am Ortskern von Lützenkirchen. Die unmittelbare Umgebung bietet einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert. Nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Sparkasse, Banken, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und Schulen sind fußläufig oder sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto erreichbar. Ein kleiner, belebter Wochenmarkt am Dienstag sowie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants runden das Angebot ab. Die nächsten Kindergärten und die Grundschule befinden sich im Ortskern von Lützenkirchen. Als weiterführende Schulen gibt es ein Gymnasium in Lützenkirchen sowie Gymnasien, Gesamtschulen und Realschulen in den benachbarten Stadtteilen. Die Bushaltestelle der Linien 201, 205, 229, 235, 236, N21 und SB20 ist fußläufig erreichbar. Durch die direkte Anbindung an die Regionalbahnen RB48 und RE7 in Leverkusen-Opladen sind die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf in ca. 45-70 Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung an das nähere und weitere Umland ist über Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1 und A3 sehr gut. So sind unter anderem die Städte Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf schnell und verkehrsgünstig zu erreichen.

Objektnummer: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25237374 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## 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)