

Leverkusen / Lützenkirchen

# Gemütliche Etagenwohnung in ruhiger Seitenstraße

Objektnummer: 24237361



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

MIETPREIS: 665 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

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

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Auf einen Blick

|               |                               |                       |                      |
|---------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Objektnummer  | 24237361                      | Wohnungstyp           | Etagenwohnung        |
| Wohnfläche    | ca. 56 m <sup>2</sup>         | Zustand der Immobilie | gepflegt             |
| Dachform      | Satteldach                    | Bauweise              | Massiv               |
| Bezugsfrei ab | 01.11.2024                    | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup> |
| Etage         | 1                             | Ausstattung           | Balkon               |
| Zimmer        | 2                             |                       |                      |
| Schlafzimmer  | 1                             |                       |                      |
| Badezimmer    | 1                             |                       |                      |
| Baujahr       | 1971                          |                       |                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete) |                       |                      |

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 78.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.08.2028     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Die Immobilie



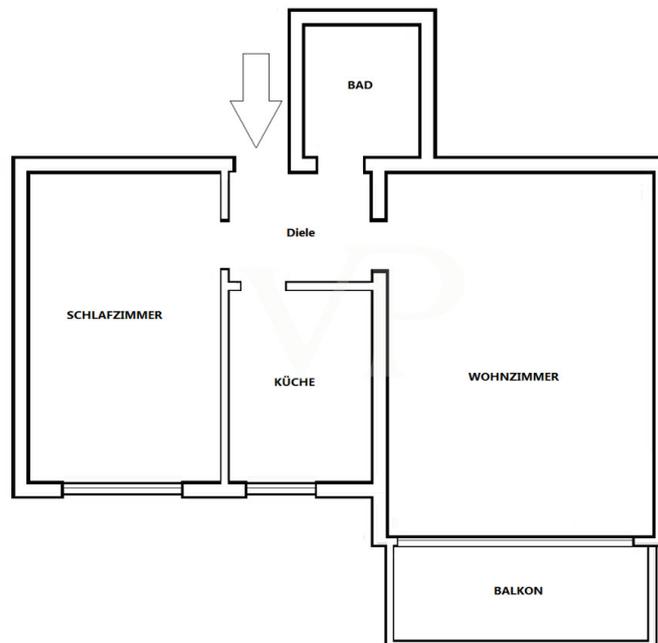
Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237361 - 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: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Komfort und Stil vereint! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus. Sie besticht durch eine großzügige Raumaufteilung, einen sonnigen Balkon und ein echtes Wohlfühlambiente. Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum und ein Fahrradraum runden das Angebot ab. Hier findet der anspruchsvolle Single oder das junge Paar ein schönes und gemütliches Zuhause in einer freundlichen Hausgemeinschaft - fußläufig vom Zentrum Lützenkirchens entfernt. Zusätzlich kann ein Stellplatz neben dem Haus für 40 €/Monat angemietet werden. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung je nach persönlichem Verbrauch und Anzahl der Personen im Haushalt von der Abrechnung abweichen kann. Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Ausstattung und Details

Ein Großzügiger und zugleich harmonischer Grundriss, hier wird jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt.

- Gepflegte Außenanlagen
  - Großzügiges Treppenhaus
  - Großzügige, moderne Raumaufteilung
  - Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind mit Parkett ausgestattet und verleihen den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre
  - Die Küche und das Bad sind mit pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet.
  - +++ Die vorhandene Einbauküche ohne Elektrogeräte kann vom Vormieter übernommen werden +++
  - Große, doppeltverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen lassen viel Licht und Sonne in die leicht einzurichtenden Räume
  - Außenrollläden an allen Fenstern
  - Gegensprechanlage
  - Ein gemütlicher Balkon lädt zum Sonnen und Entspannen ein
  - Der Speicher dient als praktischer Trockenraum
  - TV-Sat-Anschluss vorhanden
  - Funktioneller Kellerraum mit entsprechenden Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten
- Ein Stellplatz kann für € 40,- pro Monat angemietet werden!  
und vieles mehr...

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Alles zum Standort

Wohnen in Leverkusen Lützenkirchen, nah an Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt angrenzend am Ortskern von Lützenkirchen. Die nähere Umgebung bietet einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und schulische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein kleiner lebendiger Wochenmarkt am Dienstag sowie nette Cafés, Eisdielen und Restaurants runden das Angebot ab. Die Bushaltestellen der Linien 205, 206, 229 E5 und 215, ist fußläufig erreichbar. Die Autobahnanschlüsse Richtung Köln, Düsseldorf und Remscheid (A1 & A3) sind ebenfalls schnell erreichbar. Der Bahnhof Opladen mit seinen Regionalanbindungen durch die RB 48 liegt ca. 3,5 km von Ihren neuen Zuhause entfernt.

Objektnummer: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24237361 - 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)