

Leverkusen – Wiesdorf

# TOP 2 Zimmer-Wohnung - Mitten im Zentrum

Objektnummer: 25237372



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

MIETPREIS: 380 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

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

Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25237372	Mietpreis	380 EUR
Wohnfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	100 EUR
Bezugsfrei ab	01.05.2025	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1919		

Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	153.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1919



Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Die Immobilie

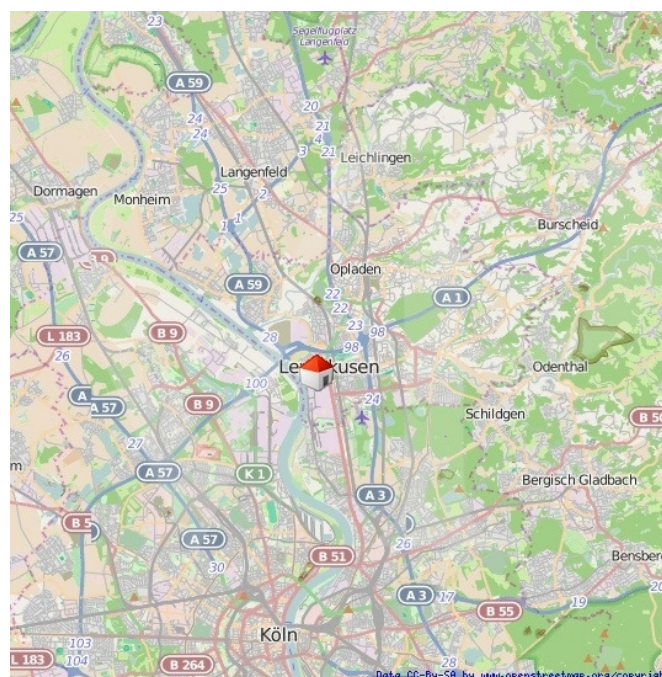
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

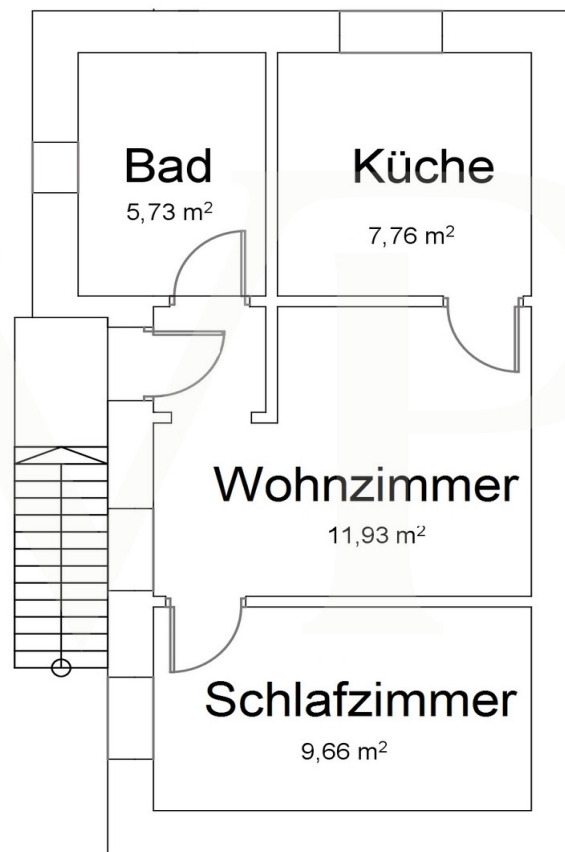
## Die Immobilie





Objektnummer: 25237372 - 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: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Ein erster Eindruck

Wohnen in zentraler Lage - ruhig, komfortabel und mit besonderem Flair! Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Anbau eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. Sie liegt im 1. Obergeschoss und ist über eine Außentreppe mit eigenem Eingang erreichbar. Die Wohnung verfügt über eine Diele, Tageslichtbad, Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer. Ein ruhiges Zuhause - ideal für alle, die das Besondere suchen! 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: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Ausstattung und Details

Hervorragende und gemütliche Single-Wohnung!

- Oberböden im Eingangsbereich sowie Badezimmer durchgehend beige gefliest
- Oberböden in Wohnzimmer sowie im Schlafzimmer mit Laminat
- Oberboden in der Küche grau gefliest
- Küchenfenster mit außen liegenden Fenstersprossen
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Gegensprechanlage
- Dachkuppel-Fenster im Wohnzimmer, sorgt zusätzlich für einen wunderschönen Lichteinfall
- Indirekte Beleuchtung mit Farbspiel im Tageslichtbad
- Versorgung mit Warmwasser durch Durchlauferhitzer
- Gas-Zentralheizung
- Versorgung mit Warmwasser durch Durchlauferhitzer

Außenanlage:

- gemeinschaftliche Terrassen, -Hofbenutzung
- Carport für Zweiräder
- Fahrradabstellplatz
- Grillplatz

Sonstiges:

Bitte beachten Sie, dass alle Bilder, Grundrisse und Ansichten ausschließlich der Illustration dienen. Für etwaige Maß- und Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Fehler vorbehalten.



Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im 1.OG zentral in Leverkusen, dennoch ruhig gelegen. Die Lage ist hervorragend in einer Nebenstraße. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Fußgängerzone mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Kino und das neue Einkaufszentrum. Im Neulandpark sowie am Rheinufer finden Sie Entspannung, hier können Sie Stunden lang Spazieren, Radeln oder einfach nur eine Runde Joggen gehen. Der Bahnhof (Regionalbahnen und S-Bahn), sowie der Busbahnhof sind schnell zu Fuß erreichbar. Die Anschlüsse an die Bundesautobahn (A1, A3 und A59) sind sehr gut.

Objektnummer: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Sonstige Angaben

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: 25237372 - 51373 Leverkusen – Wiesdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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