

Leverkusen

# Vielseitig nutzbares Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen

Número de propiedad: 2441014H1



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

PRECIO DE COMPRA: 559.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 506 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## De un vistazo

Número de propiedad	2441014H1	Precio de compra	559.000 EUR
Superficie habitable	ca. 112,98 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6		
Año de construcción	1968	Espacio total	ca. 165 m <sup>2</sup>
		Superficie comercial	ca. 52.69 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	06.03.2034	Demanda de energía final	230.85 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1968

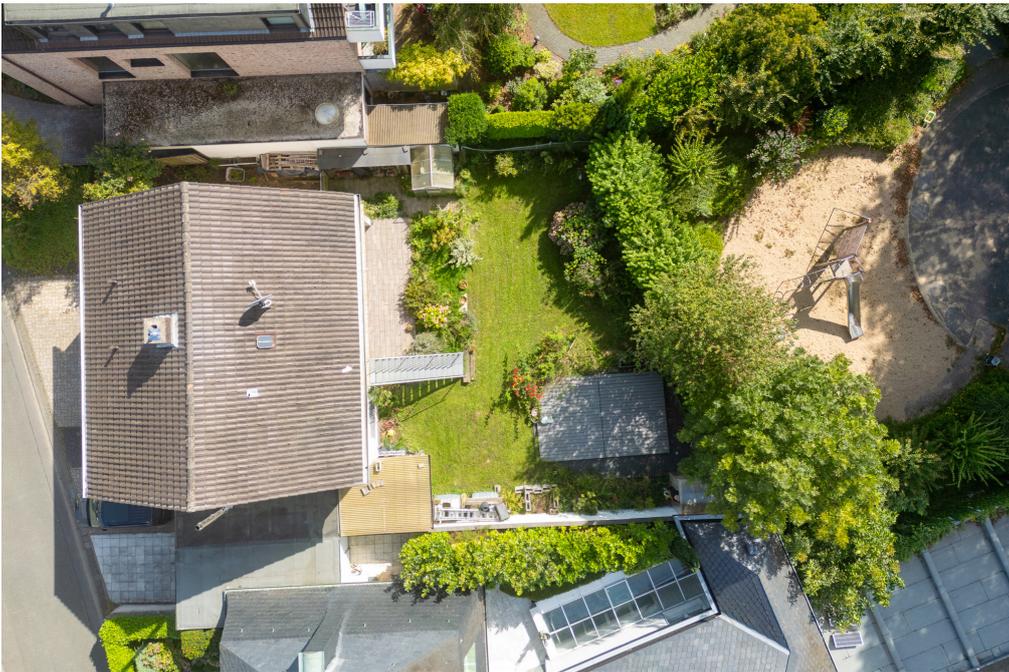
Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad

WIR SUCHEN EINEN  
IMMOBILIENMAKLER  
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN  
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:

 [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE  
**IMMOBILIE**

VP VON POLL  
COMMERCIAL®

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS  
UM ALLES - RUFEN  
SIE UNS AN:

☎ 0221 423 025 25  
✉ [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



VON POLL  
COMMERCIAL®

Registrieren Sie sich als aktiver Suchkunde und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen Immobilien-Angebote sowie attraktive OFF-Market Immobilien

☎ 0221 423 025 25  
✉ [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



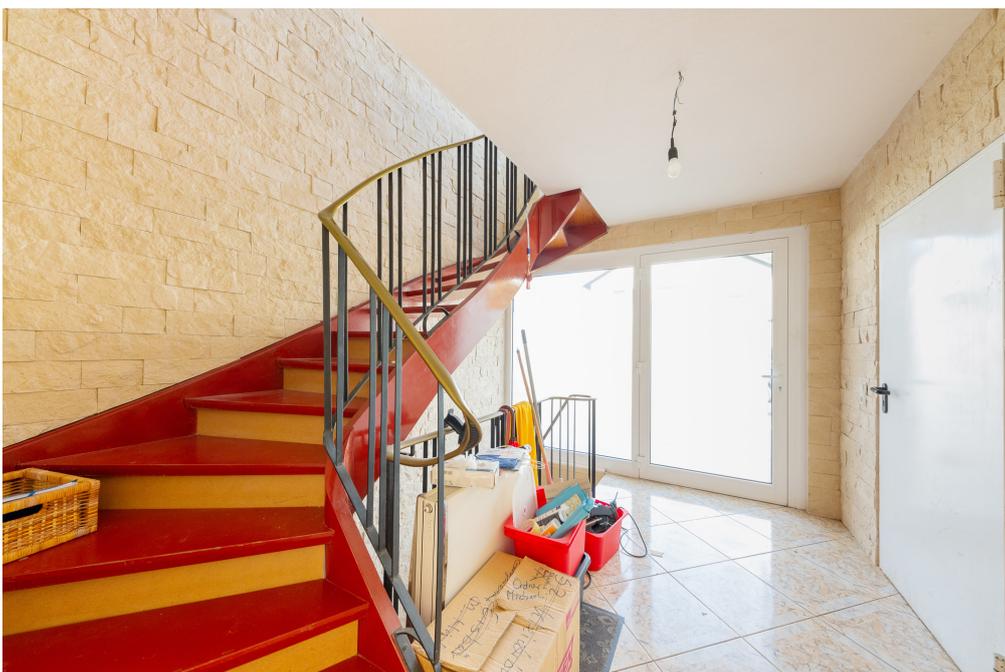
Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## La propiedad



Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

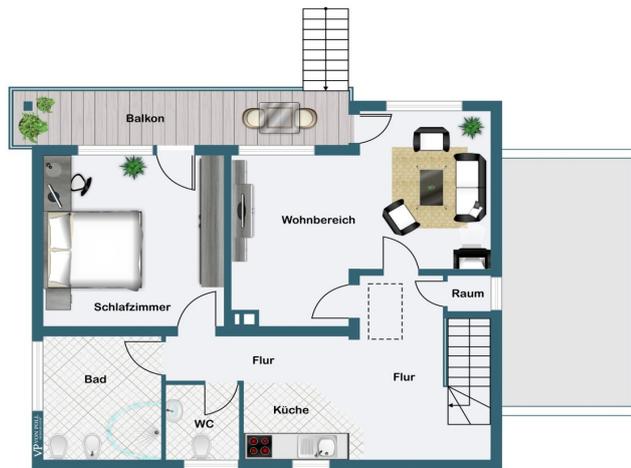
## La propiedad

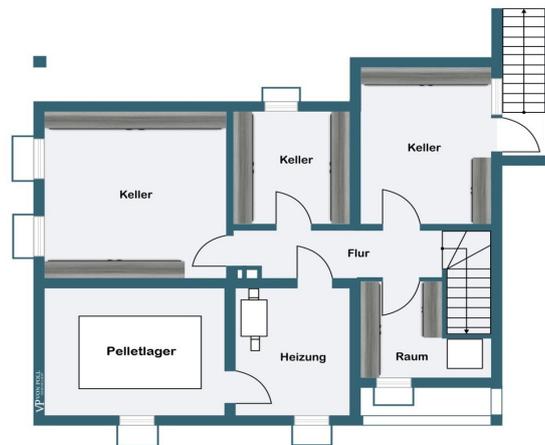


Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses vielseitig nutzbare Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen. Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann als großzügiges Einfamilienhaus bewohnt oder in separate Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss aufgeteilt werden. Auch eine Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche ist problemlos umsetzbar, wie es bisher genutzt wurde. Ein besonderes Highlight ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die dank bereits verlegter Leitungen einen einfachen Umbau zu zusätzlichem Wohnraum ermöglicht und dadurch vielfältige Optionen eröffnet. Das gepflegte Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück von 506 m<sup>2</sup> und umfasst eine Gesamtwohnfläche von etwa 113 m<sup>2</sup> zuzüglich 53 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, die offiziell als Gewerbefläche genehmigt sind. Diese Fläche wurde zuvor als Fußpflegepraxis genutzt. Der weitläufige Außenbereich mit großen Terrassen und einem liebevoll angelegten Garten inklusive Gewächshaus bietet eine ideale Oase zum Entspannen und lädt zu kreativer Gartenarbeit ein. Im Obergeschoss befindet sich eine geräumige Wohneinheit mit etwa 83 m<sup>2</sup>, die sowohl einen Balkon als auch einen direkten Zugang zum Garten über eine Außentreppe bietet. Ein Kamin sorgt für gemütliche Abende und unterstreicht den behaglichen Charakter der Räumlichkeiten. Dieses Anwesen überzeugt durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit und die durchgeführten Modernisierungen. Derzeit stehen die Räume leer und warten darauf, von ihren neuen Bewohnern mit Leben erfüllt zu werden. Im Jahr 2008 wurde die Immobilie aufwendig modernisiert. Es wurden alle Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen sowie die Heizkörper und die Elektrik erneuert. Das Badezimmer erfuhr eine umfassende Sanierung und der Eingangsbereich wurde inklusive neuer Haustür ansprechend gestaltet. Eine umweltfreundliche Pelletheizung sorgte für wohlige Wärme. 2017 folgte der Einbau einer modernen Gastherme, um den neuesten Standards zu entsprechen und für zusätzliche Effizienz und Komfort in der Heiztechnik zu sorgen. Diese Maßnahmen, die sich auf fast 53.000 Euro belaufen, wurden fachmännisch durchgeführt und haben zu einer signifikanten Verbesserung der Energieeffizienz beigetragen. Außerdem wurden die Holzfenster durch moderne zweifachverglaste Kunststofffenster ersetzt, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten komfortable und stressfreie Parkmöglichkeiten direkt am Haus, sodass Sie stets bequem und sicher parken können.

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in Leverkusen-Lützenkirchen am Rand zum Bergischen Land, einem Stadtteil, der sich durch seine harmonische Verbindung von urbanem Leben und grüner Umgebung auszeichnet. Hier treffen historische Bauten auf zeitgenössische Architektur, und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot verleiht dem Viertel eine besondere Lebendigkeit. Eingebettet in einer ruhigen Wohnstraße, genießt das Objekt eine begehrte Lage, die sich ideal für Familien, Paare und Einzelpersonen eignet, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A1 und A3 sowie eine direkte Verbindung zu den umliegenden Großstädten wie Köln und Düsseldorf. Die Bushaltestelle Leverkusen Lützenkirchen Mitte befindet sich nur 3 Gehminuten entfernt und die Bahnhöfe Leverkusen Mitte und Leverkusen Opladen sind in ca. 10-15 Autominuten erreichbar, was eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit gewährleistet. In umliegender Umgebung befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Zwei Kindergärten befinden sich fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Die Grundschule ist ebenfalls in ca. 250 Metern bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,1 Kilometern. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für die Naherholung stehen Grünflächen und Parks zur Verfügung, die in etwa zehn Minuten fußläufig und mit dem Fahrrad erreicht werden können, und laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Diese Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Verkehrsanbindung und einem lebenswerten Umfeld macht das Objekt zu einem idealen Wohnort, der den hohen Ansprüchen seiner Bewohner gerecht wird und ihnen eine hohe Lebensqualität bietet.

Número de propiedad: 2441014H1 - 50381 Leverkusen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln - Comercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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