

Leverkusen – Opladen

# Schmuckstück - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 25237365



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

PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25237365	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	1996
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2028	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## La propriété



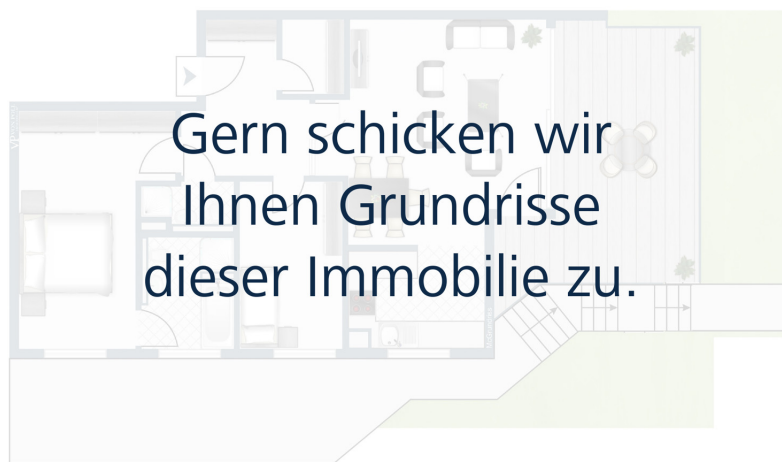


CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Plans d'étage

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Une première impression

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Leverkusen-Opladen Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geräumige und liebevoll gestaltete 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Gemütlichkeit, Funktionalität und einer ruhigen, dennoch zentralen Lage. Mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich diese Perle im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung begeistern. Die einladende Eingangsdiele mit praktischer Garderobennische heißt Sie herzlich willkommen. Das moderne Duschbad, die gut nutzbare Küche und das gemütliche Schlafzimmer schaffen eine behagliche Atmosphäre. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum West-Balkon lädt zu entspannten Stunden ein – genießen Sie hier den Sonnenuntergang und lassen Sie den Alltag hinter sich. Neben der optimalen Raumgestaltung punktet die Wohnung mit weiteren Annehmlichkeiten: Ein allgemein nutzbarer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Fahrradraum und ein eigener Kellerraum bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Stauraum. Auch wirtschaftlich überzeugt dieses Angebot: Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 314 € und beinhalten 37,20 € für die Instandhaltungsrücklage sowie 105,56 € für Heizung und Warmwasser (gemäß Wirtschaftsplan 2024). INFO: Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wundervolle Wohnung persönlich zu zeigen!

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Détails des commodités

Lichtdurchflutet, charmant und perfekt geschnitten – Ihre neue Traumwohnung!

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer einladenden Atmosphäre und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zeitlose Ausstattung. Die helle und freundliche Gestaltung macht sie zu einem Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen.

- Großzügiger Grundriss, funktional und ideal für individuelle Wohnideen
- Badezimmer und Küche mit pflegeleichten Fliesenboden
- Vinylboden mit Fliesenoptik in Diele, Schlafzimmer und Wohnzimmer für ein wohnliches Ambiente
- Geräumige Küche, „Die Einbauküche kann gerne übernommen werden“
- Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall
- Isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und elektrischen Rollläden
  
- Sonniger Balkon in Westausrichtung mit Markise – perfekt für entspannte Nachmittage und Abende
- Separater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Tout sur l'emplacement

Wohnen in Leverkusen-Opladen, nah an Stadt und Natur! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Leverkusener Stadtteil Opladen verbindet urbanes Leben mit der Nähe zur Natur. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Zone bietet eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre, während weitläufige Waldgebiete und idyllische Grünflächen zum Erholen einladen. Opladen überzeugt mit einem umfassenden Angebot an Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten sowie Fort- und Weiterbildungsangebote stehen direkt vor Ort zur Verfügung. Auch die vielfältige Kulturszene bereichert das Leben mit zahlreichen Veranstaltungen und Aktivitäten. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen wie zwei Gymnasien und einer Realschule, die sich direkt in Opladen befinden. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Autobahnen A1, A3 und A59 sind Städte wie Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf schnell erreichbar. Auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind bequem zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Haltestellen für Bus und Regionalbahn in Opladen bieten schnelle Verbindungen zu den Hauptbahnhöfen in Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie zu den Flughäfen. Diese Lage vereint die Vorzüge von urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen und bietet damit eine hohe Lebensqualität für alle, die kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.



CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

CODE DU BIEN: 25237365 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)