

Leverkusen / Lützenkirchen

# Gemütliche Etagenwohnung in ruhiger Seitenstraße

CODE DU BIEN: 24237352



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

PRIX DE LOYER: 645 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

- 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: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24237352
Surface habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.11.2024
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x surface libre, 40 EUR (Location)

Type	Attique
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La propriété



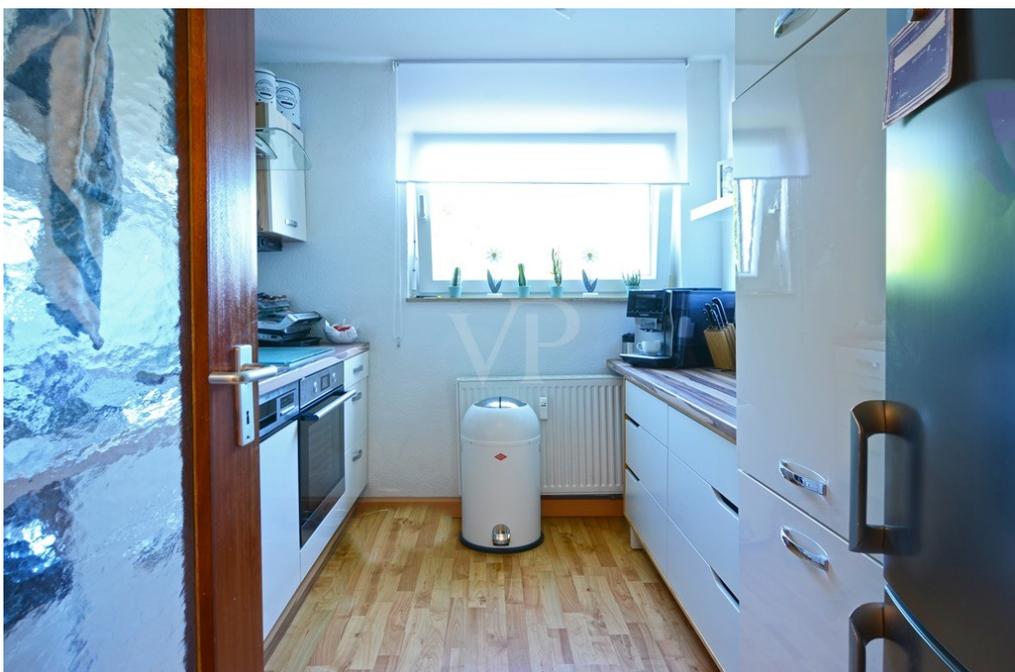
CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La propriété



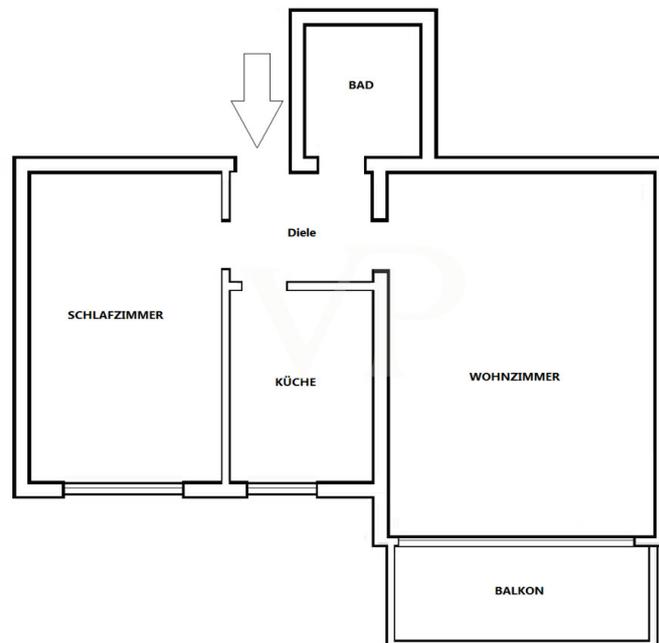
CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Plans d'étage



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: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Komfort und Stil vereint Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 6-Parteienhaus. Sie besticht durch eine großzügige Raumaufteilung, einen sonnigen Balkon und ein echtes Wohlfühlambiente. Das Angebot wird durch einen zugeordneten Kellerraum, ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum und einen Fahrradraum mit Kelleraußentreppe ergänzt. Hier findet der anspruchsvolle Single oder das junge Paar ein schönes und gemütliches Zuhause in einer freundlichen Hausgemeinschaft – fußläufig vom Lützenkirchener Zentrum entfernt. Zusätzlich kann ein Stellplatz neben dem Haus für 40 €/Monat angemietet werden. Beratungstermine nach Vereinbarung jederzeit möglich!

CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Détails des commodités

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

- Gepflegte Außenanlagen
  - Helles, großzügiges Treppenhaus
  - Großzügige, moderne Raumaufteilung
  - Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind mit Laminat ausgestattet und verleihen den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre
  - Die Küche und das Bad sind mit pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet
  - „Die vorhandene Einbauküche 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...

**CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24237352 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Contact

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

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)