

Leverkusen – Lützenkirchen

# 5-Zimmer-Wohnung mit drei PKW-Stellplätze

CODE DU BIEN: 24237360



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

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24237360 - 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24237360
Surface habitable	ca. 127 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	320.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	146.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24237360 - 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Une première impression

**\*\*Kapitalanlage: Vermietete 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien und drei PKW-Stellplätze\*\*** Diese großzügige, vermietete 5-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Kapitalanlage für Investoren und zukünftige Eigennutzer. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, die geschickt zusammengelegt wurden und somit auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum bieten. Mit zwei ansprechenden Loggien in Ost- und Südausrichtung befindet sich die Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1974 mit nur 11 Wohneinheiten. Die Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung und attraktive Gemeinschaftsflächen, wie den Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradraum sowie zwei private Kellerräume. Ein Tiefgaragenstellplatz und zwei Außenstellplätze gehören zu den Wohneinheiten, was das Angebot ideal abrundet. Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen belaufen sich auf 617,00 €, davon entfallen 328,76 € auf Heizkosten und 63,00 € auf die Instandhaltungsrücklage für Wohnungen und Tiefgarage (gemäß Wirtschaftsplan 2024/2025). Investoren erhalten hier die Gelegenheit, eine langfristige und sichere Kapitalanlage in einem attraktiven Wohnumfeld zu erwerben. INFO: Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

**CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Détails des commodités

Eine Wohnung – maßgeschneidert für das Wohlbefinden der Bewohner:

Diese Wohnung besticht durch eine durchdachte, zeitlose Aufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die ihr eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Highlights der Ausstattung:

- Großzügige und praktische Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen
- Hochwertige Bodenbeläge: Zeitlose Fliesen, aktuell überlegt mit einem modernen anthrazitfarbenen Teppichboden
- Zwei raumhohe Einbauschränke in den Fluren bieten großzügigen Stauraum
- Zwei Gegensprechanlagen für komfortable Kommunikation
- Große Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Maßgefertigte Fliegengitter
- Zwei sonnige Loggien in Ost- und Südausrichtung, ideal zum Entspannen
- Sonnenmarkise für angenehmen Schatten an heißen Tagen
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung für eine effiziente Energieversorgung
- Fernsehempfang über Satellit für zahlreiche TV-Optionen
- Stilvolle weiße Wohnungstüren, die dem Wohnambiente eine moderne Note verleihen
- Einbauküche

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Qualität und dem einzigartigen Blick auf den Kölner Dom begeistern!



CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Tout sur l'emplacement

Erleben Sie Ihren persönlichen "Kölner Weitblick"! Die Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage mit einem einmaligen Blick auf die idyllische, grüne Umgebung. An klaren Tagen genießen Sie einen unvergesslichen Ausblick über Leverkusen bis hin zur Kölner Bucht, mit dem Kölner Dom als beeindruckendem Höhepunkt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und die Sparkasse, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich bietet der charmante Wochenmarkt am Dienstag frische regionale Produkte. Gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants in der Umgebung laden zum Verweilen ein. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen im nahegelegenen Ortskern von Lützenkirchen und weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamtschulen und Realschulen in den angrenzenden Stadtteilen, sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A3 erreichen Sie Städte wie Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf in kürzester Zeit. Die Flughäfen Köln-Bonn (ca. 25 Minuten) und Düsseldorf (ca. 37 Minuten) sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: Die Buslinien 201, N21 und SB20 sind bequem zu Fuß erreichbar, und die S- und Regionalbahnhöfe in Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Mitte bieten direkte Verbindungen zu den Hauptbahnhöfen Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie zu den Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf. Diese Lage verbindet familiäres Wohnen nahe der Natur mit einer exzellenten Anbindung.

CODE DU BIEN: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## 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)