

Leverkusen – Schlebusch-Mitte

# Eine Oase zum Wohlfühlen - mit Aufzug und TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 25237363



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

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

- 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: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25237363
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	419.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	122.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## La propriété



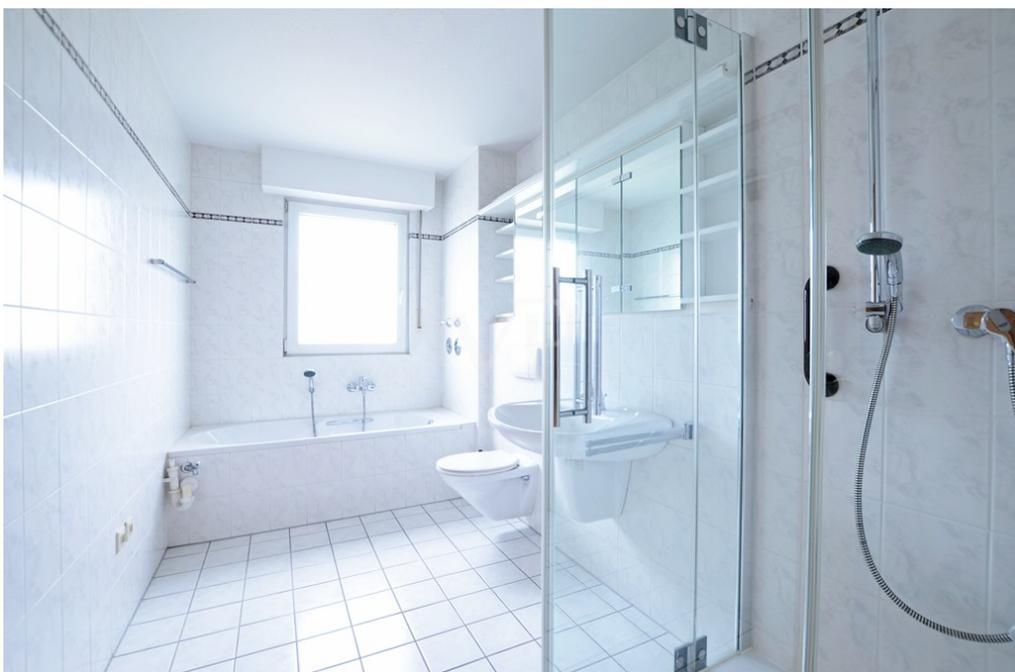
CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## La propriété

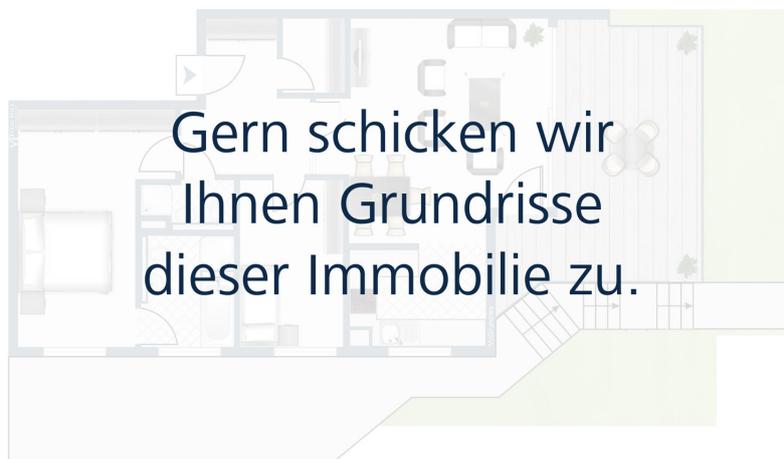


CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Plans d'étage

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Une première impression

Eine Wohnung wie für Sie gemacht – ideal zur Eigennutzung und als Kapitalanlage! Dieses exklusive Angebot umfasst eine 4-Zimmer-Wohnung mit zwei ansprechenden Balkonen und einem zusätzlichen Tiefgaragenstellplatz. Das Haus verfügt über einen Aufzug. Die hervorragend geschnittene Wohnung mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1995/1996 erbauten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Die gesamte Eigentümergemeinschaft besteht aus 42 Wohneinheiten und 54 Tiefgaragenstellplätzen, verteilt auf 7 Hauseingänge. Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in attraktiver Lage. Die optimale Raumaufteilung umfasst eine Diele, eine Abstellkammer, ein Gäste-Bad, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu den West- und Nord-Balkonen. Zusätzlich bietet die Immobilie einen allgemein nutzbaren Trockenraum, einen eigenen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz. Für die jüngsten Bewohner und Besucher ist ebenfalls gesorgt: Direkt an die Anlage angrenzend befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 563,97 € (inklusive Heizkosten und 95,52 € Instandhaltungsrücklage) für die Wohnung sowie 13,82 € (inklusive 2,37 € Instandhaltungsrücklage) für den Tiefgaragenstellplatz. (Stand: Einzelabrechnung 2023) Der Gesamtpreis für dieses Angebot, einschließlich Tiefgaragenstellplatz, beträgt EUR 419.000, -. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Détails des commodités

Eine moderne Aufteilung kombiniert mit einer ansprechenden Ausstattung verleiht dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- Großzügige, moderne Raumgestaltung
- Hochwertige, geflieste Böden
  
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Gästebad mit Dusche
- Bodentiefe, isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
  
- Rollläden an allen Fenstern
  
- Zwei Balkone
- West-Balkon mit Sonnenmarkise
- Schiebetüranlagen an beiden Balkonen
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort
- Aufzug für bequemen Zugang
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenkeller
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte**

## Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich in zentraler Lage von Leverkusen-Schlebusch, in einem begehrten Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur lebendigen Fußgängerzone. Diese attraktive Lage verbindet die Vorteile einer zentralen Anbindung mit einem ruhigen und naturnahen Umfeld. Die angrenzenden Wald- und Wiesengebiete bieten Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entdeckung. Die Fußgängerzone von Schlebusch ist nur etwa 600 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen. Ein wöchentlicher Markt sowie ein Bauernmarkt versorgen Sie mit frischen Produkten, während zahlreiche Cafés, Eisdielen und Restaurants zu kulinarischen Genüssen einladen. Für Freizeitaktivitäten stehen der Wuppermannpark, der Bürgerbusch und der Dünnwalder Wald mit Wanderwegen sowie ein Wildpark zur Verfügung. Sportvereine, Schwimmbäder und Tennisclubs erweitern das Freizeitangebot. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Mit direkter Anbindung an die Stadtbahn, S-Bahn und Regionalbahn sind die Hauptbahnhöfe von Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf optimal zu erreichen. Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung über Bundesstraßen und die A1 und A3 erreichen Sie schnell und bequem die Städte Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Bergisch Gladbach, Bonn, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid und Wuppertal.

CODE DU BIEN: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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: 25237363 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## 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)