

Leverkusen – Quettingen

# Exklusives Wohnen in der „Schnapsbrennerei“

????????? ??????????: 25237373



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

???? ??????????: 1.600 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ??????????????? ???????????????????

???????? ??????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ??? ???????

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| ???????? ??????????            | 25237373  |
| ????????????                   | ca. 136 m <sup>2</sup>  |
| ????????                       | 1   |
| ????????                       | 3   |
| ???????????? ???<br>?????????? | 1   |
| ???? ?????????????             | 1999  |
| ????? ?????????????            | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 60 EUR<br>(????????????) |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| ????? ???????????          | 1.600 EUR           |
| ????????????<br>?????????? | 260 EUR             |
| ???????????????            | ???????????         |
| ????????                   | ??????, ??????????? |

???????? ??????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?????????????? ????????????

|                    |                        |                      |                |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ????????????       |                        | ??????????????       |                |
| ????? ???????????? | ??????                 | ?????????            | 125.80 kWh/m²a |
| ??????????????     | 05.08.2028             | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |                        | ??????????????       |                |
| ?????????? ???     |                        | ?????????????        | D              |
| ????? ???????????? | ??????                 | ????????????????     |                |
|                    |                        | ?????????????        |                |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 1999           |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |                        | ??????????????       |                |
|                    |                        | ??????????????????   |                |

??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ????????



??????? ????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ????????



??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ????????



??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ????????





???????? ??????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ?????????



??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02171 - 36 36 16 0

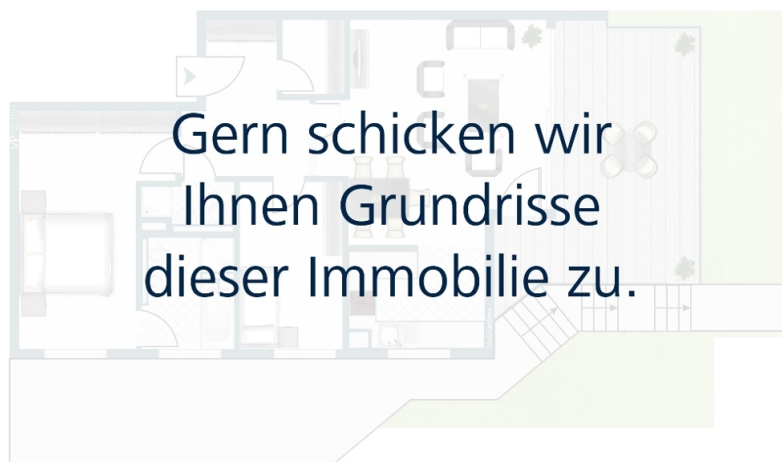
[www.von-poll.com/leverkusen](http://www.von-poll.com/leverkusen)

???????? ??????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

??? ?????? ???????????

Eine traumhafte Maisonette-Wohnung - wie für Sie gemacht! Bei dieser exklusiven Maisonette-Wohnung mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche handelt es sich um eine architektonisch einzigartige Wohnung mit Turm und zwei Balkonen. Sie betreten Ihre neue Wohnung über einem eigenen Eingangsbereich im 1.OG des historischen Fundaments, der ehemaligen "Schnapsbrennerei Steinacker". Diese Immobilie verbindet Individualismus mit Luxus und einer attraktiven Lage. Die großzügige Raumgestaltung mit einer Mischung aus Loft- und Maisonette-Stil erstreckt sich über insgesamt drei Ebenen einschließlich "Wohnturm mit 360-Grad-Blick" und zwei Balkone in Nordwestausrichtung. Die Eingangsebene befindet sich im ersten Obergeschoss. Hier empfangen Sie Ihre Gäste in einer Diele mit Garderobenbereich und angrenzendem Gäste-WC einschließlich Dusche. Von hieraus betreten Sie den ausgesprochen großzügigen Wohnbereich im Loftstil mit einem offenen Kamin der zentral im Wohnraum eingegliedert ist. Der Wohnbereich mit integriertem Wintergarten unterteilt sich in einem Lounge-Bereich, offener Küche mit Theke und angrenzenden Hauswirtschaftsraum, Essbereich, Arbeits- und Bibliotheksbereich sowie einem Balkon. Auf der Ebene im zweiten Obergeschoss des Turms befindet sich ein attraktives Schlafzimmer mit Balkon und im dritten Obergeschoss ein Wellness-Bad mit viel Platz für Ihre Sportgeräte. Hier finden Sie Ihren ganz privaten Bereich mit einem unvergleichbaren "360-Grad-Blick" in dem Sie Ihre Seele baumeln lassen können, hier können Sie und Ihre Lieben nach Herzenslust entspannen. Diese Wohnung verbindet eine hohe Qualität mit klaren Strukturen und einer attraktiven Lage. Die einzigartige Raumgestaltung überzeugt hier ebenso wie die Balkone. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen dazugehörigen Kellerraum. Zusätzlich kann ein Carportstellplätze für 60,- €/Monat angemietet werden. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den Abzurechnenden entsprechend Ihres persönlichen Verbrauchs abweichen kann. Seitens des Vermieters wird ein Mietvertrag mit einem gegenseitigen Mietkündigungsausschluss von mindestens 2 Jahren angestrebt. Die Hinterlegung der Kautions von drei Monatskaltmieten ist auch über eine Kautionsbürgschaft wie z. B. Deutsche Kautionskasse, o. ä. möglich. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

??????? ????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

????????????????? ??? ??????????

Die Ausstattung setzt Maßstäbe und bietet Ihnen individuelle Möglichkeiten.

# TOP-Ausstattung

- Außergewöhnliche Architektur
  - Hochwertiger Bau- und Ausstattungsstandard
  - Ansprechender und individueller Grundriss
  - Die Wohnräume sind mit Fliesen und Echtholzdielenboden ausgestattet
  - Fußbodenheizung
  - Im Wohnbereich intrigierter Wintergarten
  - Zwei Balkone
  - Offene Einbauküche mit Thekenbereich, die sich nach Bedarf durch eine Glasschiebetüre verschließen lässt
  - Große Fensterelemente sorgen für einen wunderschönen Lichteinfall
  - Ein zentraler offener Kamin gibt Wärme und eine wohlige Atmosphäre im Wohnbereich
  - Wellness- und Fitnessbad im Turm mit 360-Grad-Blick
- und vieles mehr...

Diese exklusive Wohnanlage und der Carportstellplatz sind durch eine Schrankenanlage zugänglich

??????? ???????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

??? ??? ??? ????????????

Die ruhige Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zum "Bürgerbusch", ein gerne zur Naherholung genutztes Waldgebiet in Leverkusen. Die Wohnung liegt zentral und verkehrsgünstig am Ende einer Sackgasse. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und diverse Restaurants befinden sich im näheren Umfeld und sind schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr mit den Buslinien 206 und SB20 ist fußläufig ca. 3 Minuten entfernt. Durch die direkte Anbindung an die Regionalbahn RB48 und RE in Leverkusen-Opladen sind die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf in kürzester Zeit erreichbar. Die Verkehrsanbindung zum näheren und entfernteren Umland ist über Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1 und A3 ausgesprochen gut. Somit erschließen sich u. a. die Städte Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf schnell und verkehrsgünstig.

??????? ????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25237373 - 51381 Leverkusen – Quettingen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5 ??????????????  
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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