

Burscheid

# Wohnglück auf großem Grundstück - Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

VP azonosító: 24237355



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.501 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Áttekintés

VP azonosító	24237355
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1963
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	175.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.06.2033		
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan





VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan





VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan





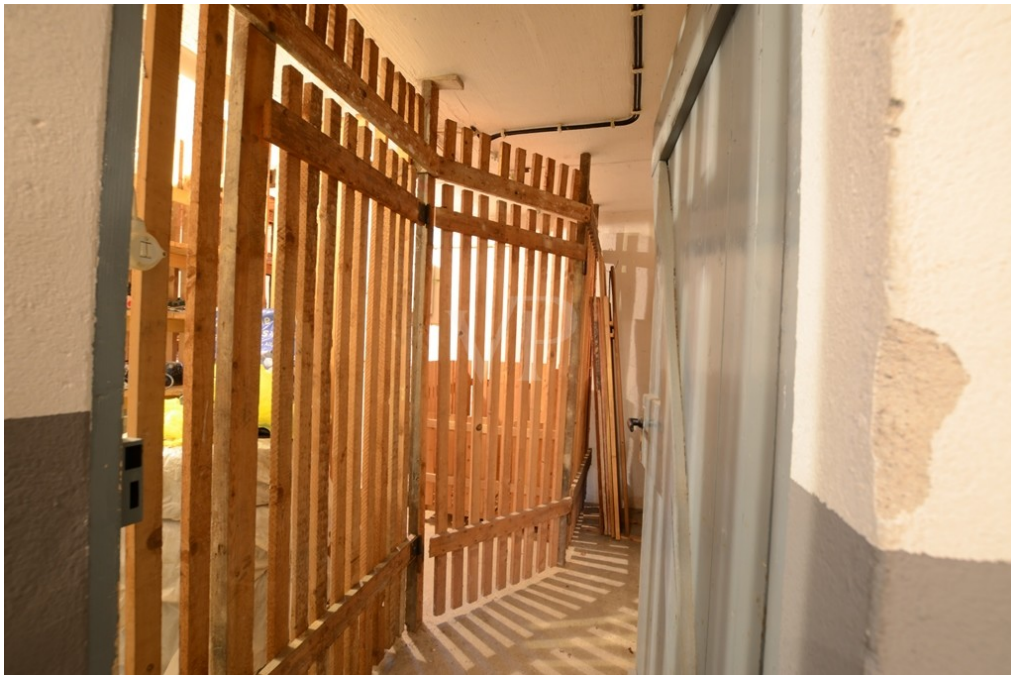
VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az ingatlan



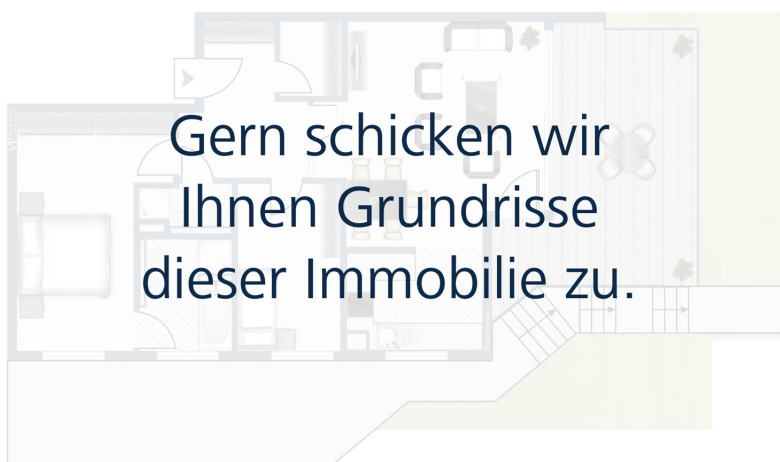


VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Alaprajzok

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Az els? benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt. Es wurde 1963 erbaut und 1973 durch einen Anbau erweitert. Das großzügige und sonnige Grundstück befindet sich in ländlicher, aber dennoch zentraler und begehrter Wohnlage von Burscheid. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.501 m<sup>2</sup>, wovon ca. 776 m<sup>2</sup> auf das Hausgrundstück und ca. 725 m<sup>2</sup> auf das Gartengrundstück entfallen. Zur Immobilie gehören zwei Garagen, die zusätzlichen Komfort bieten. Die großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen mit zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>. Somit bietet dieses Haus viel Platz, Flexibilität und Wohnqualität. Die beiden separaten Wohneinheiten bestechen jeweils durch ihren individuellen Charme und die perfekte Möglichkeit, beide als eine Einheit zu nutzen. # Erdgeschoss, ca. 90 m<sup>2</sup> ohne anteilige Terrassenfläche, 4 Zimmer Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Esszimmer und zum idyllischen Garten. Hier genießen Sie Ihren nach Westen ausgerichteten Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung selbst verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen praktischen Flur mit Garderobe. Ideal für Familien oder Paare, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen. # Obergeschoss, ca. 70 m<sup>2</sup> mit Balkon, 3 Zimmer Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und hat eine ähnliche Aufteilung wie die Erdgeschosswohnung. Über den Flur gelangt man in ein Bad mit Duschwanne, die Küche, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der Balkon lädt zu erholsamen Stunden mit Blick ins Grüne ein. # Untergeschoss, ca. 90 m<sup>2</sup>. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Neben einem Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten, einem Heizungsraum und einem Geräteraum stehen zwei separate Kellerräume für die beiden Wohnungen zur Verfügung. Ein Hobbyraum und ein großer Trockenraum bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die ansprechende und großzügige Raumaufteilung bietet diese Immobilie viele Rückzugsmöglichkeiten für Familien und eignet sich sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch für Kapitalanleger. Der schön angelegte Garten, die ruhige Wohnlage und die gepflegten Räumlichkeiten machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Angebot. Zögern Sie nicht, diese besondere Immobilie zu besichtigen und lassen Sie sich von ihren Vorzügen überzeugen! INFO Die Kaltmiete für die Wohnung im Obergeschoss beträgt 640 Euro/Monat, dies entspricht einer Jahresmieteinnahme von 7.680 Euro. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretion gegenüber dem Mieter keine Bilder der vermieteten Wohnung im Exposé veröffentlichen. Aus unserer Sicht befindet sich die Wohnung im Obergeschoss in einem guten Zustand und ist deutlich besser und

moderner ausgestattet als die Wohnung im Erdgeschoss.

VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Részletes felszereltség

Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie am Rande eines landschaftlich reizvollen Gebietes begeistern. Die familienfreundliche Lage und der großzügige Garten überzeugen ebenso wie das durchdachte Raumkonzept und die zeitlose Architektur.

Hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche perfekt verwirklichen.

- Massivbauweise für dauerhafte Qualität
- Süd-West-Ausrichtung des Grundstücks - ideal für sonnige Nachmittagsstunden
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- 2 Bäder - je eines pro Wohneinheit
- Großzügiger Wohnraum in beiden Wohneinheiten
- Terrasse im Erdgeschoss mit direktem Gartenzugang
- Balkon im Obergeschoss mit Blick ins Grüne
- Vollkeller mit Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum und Abstellraum
- Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze
- Verkehrsberuhigte, ländliche Lage - ideal für Familien und Naturliebhaber
- Kelleraußentreppe für zusätzlichen Zugang zum Untergeschoss
- Außenrollläden als Sicht- und Sonnenschutz
- Moderne Gas-Brennwertheizung

Dieses Haus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und flexibles Wohnen benötigen.

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich!

**VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid**

## Minden a helyszínr?!

Wohnen im Herzen von Burscheid – Stadtleben und Natur vereint! Ihr neues Zuhause befindet sich in zentraler Lage von Burscheid, eingebettet in ein historisch geprägtes Wohnumfeld. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. Freuen Sie sich auf ein vielseitiges Freizeitangebot: Entdecken Sie idyllische Spazierwege entlang malerischer Bäche und alter Mühlen, entspannen Sie im „Vitalbad“ mit Außenbecken oder genießen Sie eine Fahrradtour auf der beliebten Balkantrasse. Hier kommen Naturliebhaber und Sportbegeisterte gleichermaßen auf ihre Kosten! Trotz der ruhigen, naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die nahegelegenen Autobahnen und Bundesstraßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Solingen und Wuppertal. Zusätzlich sorgen regelmäßige Busverbindungen für eine bequeme Anbindung an das nähere und weitere Umland. Erleben Sie Lebensqualität pur in einer charmanten Kleinstadt mit ländlichem Flair!



VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 175.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 24237355 - 51399 Burscheid

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)