

Leverkusen / Opladen – Opladen

# AUFGEPASST - elegant, modern, hell und freundlich

VP azonosító: 24237350



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

**BÉRLETI DÍJ: 2.150 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 430 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

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

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Áttekintés

VP azonosító	24237350
Hasznos lakótér	ca. 201 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
AZ INGATLAN ELÉRHETŐ?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1936
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Ház	Családi ház
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 87 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	13.01.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	131.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az ingatlan





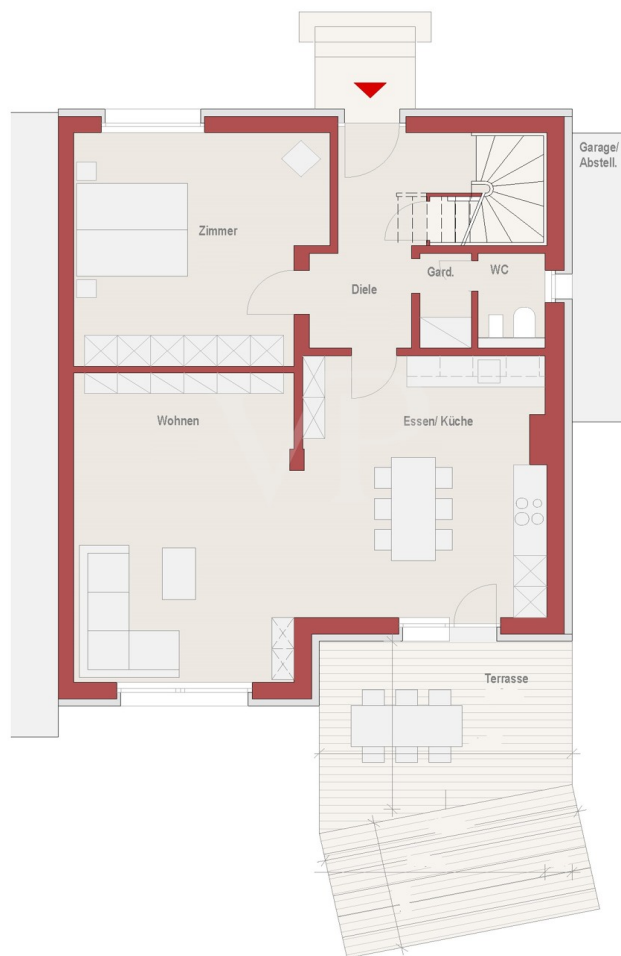
VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Az els? benyomás

Ein Haus - wie für Sie gemacht! Willkommen in diesem charmanten Haus aus den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts mit modernem Wohnkomfort und Annehmlichkeiten. Das Flair vergangener Jahrzehnte vermittelt ein unvergleichliches Wohngefühl. Das liebevoll gepflegte Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise auf einem ca. 430 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück in bester Wohnlage von Leverkusen-Opladen errichtet. Durch die Modernisierung in den letzten Jahren bietet es die perfekte Mischung aus historischem Charme und modernem Komfort. Hier finden Sie eine Rarität, mit moderner Ausstattung. Die beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 288 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Garage. Somit bietet diese ansprechende Aufteilung viel Platz und jede Menge Raum für eine freie Entfaltung und persönliche Rückzugsmöglichkeiten. AUFTEILUNG: EG: Geräumiger Eingangsbereich, Diele, Garderobennische, Gäste-WC, Gästezimmer, offene Wohnküche, Wohnzimmer und direkter Zugang zu Terrasse und Garten, OG: Flur, Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer und Familienbad DG: Flur, Studio mit Dachbalkon und Duschbad UG: Hauswirtschaftsraum, Hausanschluss-/Heizungsraum, Hobbykeller und 2 weitere Kellerräume Außenbereich: Vorgarten, kleine Garage, nach Süden ausgerichteter Garten mit Terrasse und Freisitz Beratungstermine nach Vereinbarung jederzeit möglich!

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Részletes felszereltség

Das Haus besticht durch die harmonische Verbindung von historisch erhaltenen Bauteilen und modernen Stilelementen. Die geschmackvolle Ausstattung und die moderne Architektur unterstreichen die harmonische Atmosphäre, wobei beim Ausbau auf hochwertige Materialien geachtet wurde.

Hier werden Wohnräume wahr!

- Optimal besonntes Grundstück mit Südlage
- Bodenbeläge mit Fliesen, Echtholzparkett und Filigranestrich
- Restaurierte Holzterrasse aus der Erbauungszeit
- Kunststofffenster mit manuellen Rollläden aus 2016
- Sonnenterrasse aus Holz
- Freisitz
- zwei Balkone
- Glasschiebetür zur Küche
- Seitlicher Kellereingang
- Kleine Garage, geeignet für einen Kleinwagen, Motorräder und/oder Fahrräder

VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## Minden a helyszínr?!

Ihr neues Zuhause befindet sich in Leverkusen-Opladen direkt an der Wiembachallee, einer ruhigen Straße am Rande ausgedehnter Wald- und Wiesenflächen und knapp 5 Gehminuten vom Stadtzentrum Leverkusen-Opladen entfernt. Die Lage bietet ein vielfältiges Angebot an Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Öffentliche Schulen sowie zahlreiche Fort- und Weiterbildungsangebote sind gut erreichbar und ergänzen die ausgeprägte Kulturszene der Region. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und Schulen befinden sich im Zentrum von Opladen und in der näheren Umgebung. Ein lebendiger Wochenmarkt sowie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants bereichern die Opladener City. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem nahe gelegenen Bahnhof und dem Busbahnhof "Leverkusen-Opladen" in nur ca. 5 Gehminuten Entfernung ermöglicht ein bequemes Reisen innerhalb der Stadt und darüber hinaus. Die Autobahnen A1, A3 und A59 sind schnell zu erreichen und bieten bequeme Verbindungen in andere Leverkusener Stadtteile sowie in die umliegenden Städte Leichlingen, Langenfeld, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf. Auch die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind schnell und verkehrsgünstig zu erreichen.



VP azonosító: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 131.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

## 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)