

Leverkusen

Vielseitig nutzbares Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen

VP azonosító: 2441014A1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 559.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,98 m² • FÖLDTERÜLET: 506 m²

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Áttekintés

VP azonosító	2441014A1	Vételár	559.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 112,98 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	1968	Teljes terület	ca. 165 m ²
		Kereskedelmi terület	ca. 52.69 m ²
		Bérelhet? terület	ca. 165 m ²

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.03.2034	Teljes energiaigény	230.85 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

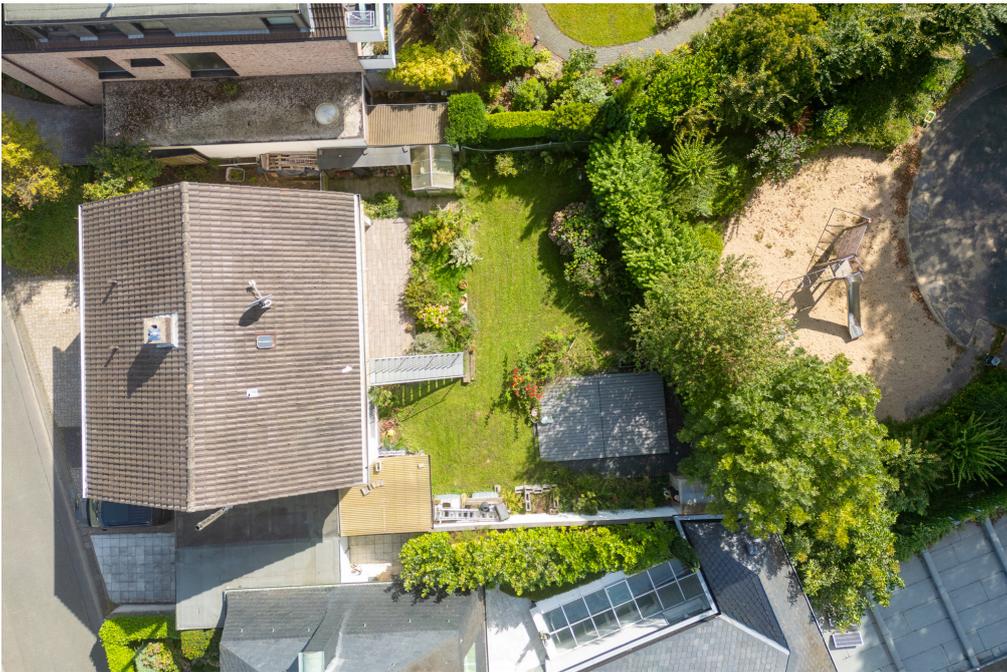
VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE

VP VON POLL
COMMERCIAL®

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:

☎ 0221 423 025 25

✉ commercial.koeln@von-poll.com



www.vpc-koeln.de



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



Registrieren Sie sich als aktiver Suchkunde und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen Immobilien-Angebote sowie attraktive OFF-Market Immobilien

☎ 0221 423 025 25
✉ commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan

WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:

 commercial.koeln@von-poll.com



www.vpc-koeln.de



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



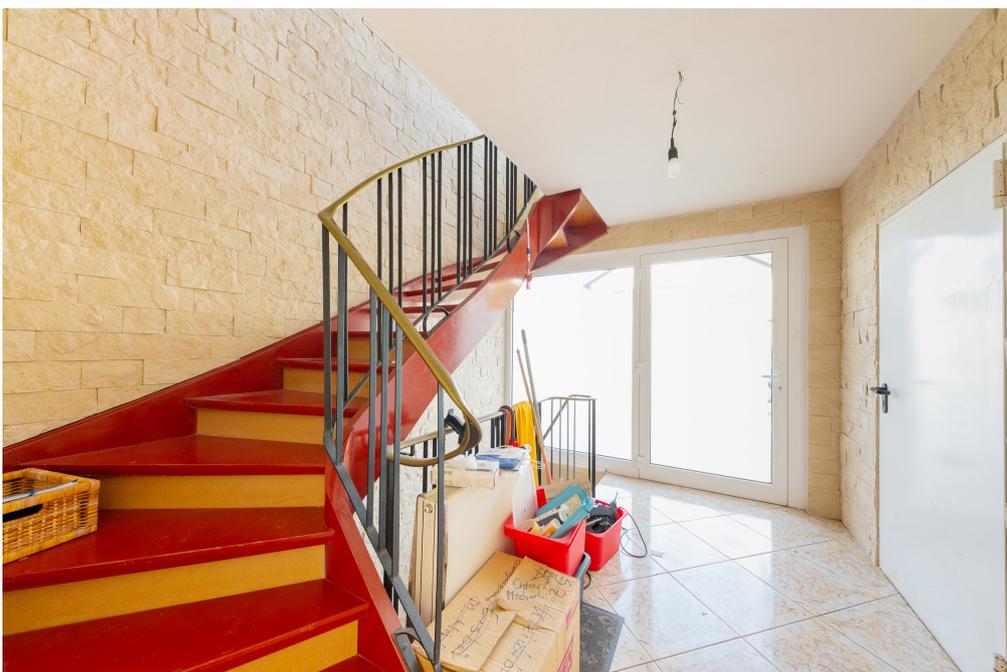
VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az ingatlan



VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

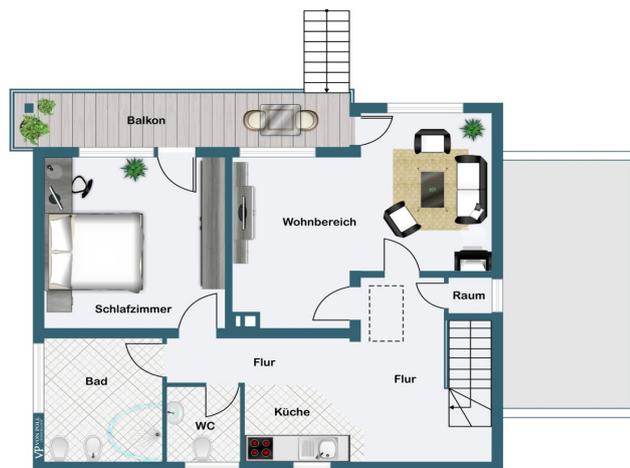
Az ingatlan

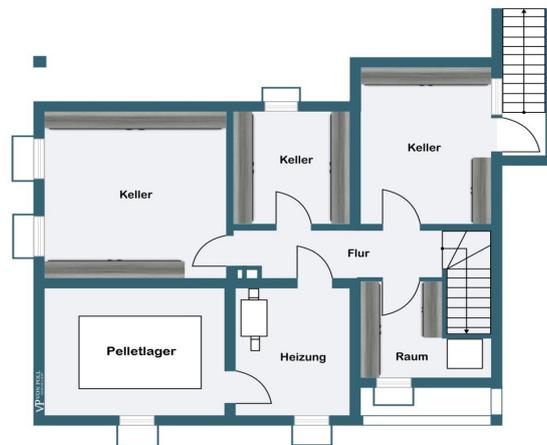


VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Alaprajzok







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

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Az els? benyomás

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses vielseitig nutzbare Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen. Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann als großzügiges Einfamilienhaus bewohnt oder in separate Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss aufgeteilt werden. Auch eine Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche ist problemlos umsetzbar, wie es bisher genutzt wurde. Ein besonderes Highlight ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die dank bereits verlegter Leitungen einen einfachen Umbau zu zusätzlichem Wohnraum ermöglicht und dadurch vielfältige Optionen eröffnet. Das gepflegte Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück von 506 m² und umfasst eine Gesamtwohnfläche von etwa 113 m² zuzüglich 53 m² im Erdgeschoss, die offiziell als Gewerbefläche genehmigt sind. Diese Fläche wurde zuvor als Fußpflegepraxis genutzt. Der weitläufige Außenbereich mit großen Terrassen und einem liebevoll angelegten Garten inklusive Gewächshaus bietet eine ideale Oase zum Entspannen und lädt zu kreativer Gartenarbeit ein. Im Obergeschoss befindet sich eine geräumige Wohneinheit mit etwa 83 m², die sowohl einen Balkon als auch einen direkten Zugang zum Garten über eine Außentreppe bietet. Ein Kamin sorgt für gemütliche Abende und unterstreicht den behaglichen Charakter der Räumlichkeiten. Dieses Anwesen überzeugt durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit und die durchgeführten Modernisierungen. Derzeit stehen die Räume leer und warten darauf, von ihren neuen Bewohnern mit Leben erfüllt zu werden. Im Jahr 2008 wurde die Immobilie aufwendig modernisiert. Es wurden alle Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen sowie die Heizkörper und die Elektrik erneuert. Das Badezimmer erfuhr eine umfassende Sanierung und der Eingangsbereich wurde inklusive neuer Haustür ansprechend gestaltet. Eine umweltfreundliche Pelletheizung sorgte für wohlige Wärme. 2017 folgte der Einbau einer modernen Gastherme, um den neuesten Standards zu entsprechen und für zusätzliche Effizienz und Komfort in der Heiztechnik zu sorgen. Diese Maßnahmen, die sich auf fast 53.000 Euro belaufen, wurden fachmännisch durchgeführt und haben zu einer signifikanten Verbesserung der Energieeffizienz beigetragen. Außerdem wurden die Holzfenster durch moderne zweifachverglaste Kunststoffenster ersetzt, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten komfortable und stressfreie Parkmöglichkeiten direkt am Haus, sodass Sie stets bequem und sicher parken können.

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Minden a helyszínr?!

Das Objekt befindet sich in Leverkusen-Lützenkirchen am Rand zum Bergischen Land, einem Stadtteil, der sich durch seine harmonische Verbindung von urbanem Leben und grüner Umgebung auszeichnet. Hier treffen historische Bauten auf zeitgenössische Architektur, und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot verleiht dem Viertel eine besondere Lebendigkeit. Eingebettet in einer ruhigen Wohnstraße, genießt das Objekt eine begehrte Lage, die sich ideal für Familien, Paare und Einzelpersonen eignet, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A1 und A3 sowie eine direkte Verbindung zu den umliegenden Großstädten wie Köln und Düsseldorf. Die Bushaltestelle Leverkusen Lützenkirchen Mitte befindet sich nur 3 Gehminuten entfernt und die Bahnhöfe Leverkusen Mitte und Leverkusen Opladen sind in ca. 10-15 Autominuten erreichbar, was eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit gewährleistet. In umliegender Umgebung befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Zwei Kindergärten befinden sich fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Die Grundschule ist ebenfalls in ca. 250 Metern bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,1 Kilometern. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für die Naherholung stehen Grünflächen und Parks zur Verfügung, die in etwa zehn Minuten fußläufig und mit dem Fahrrad erreicht werden können, und laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Diese Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Verkehrsanbindung und einem lebenswerten Umfeld macht das Objekt zu einem idealen Wohnort, der den hohen Ansprüchen seiner Bewohner gerecht wird und ihnen eine hohe Lebensqualität bietet.

VP azonosító: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

Hauptstraße 53 Köln - Kereskedelmi
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com