

Leverkusen / Opladen – Opladen

AUFGEPASST - elegant, modern, hell und freundlich

CODICE OGGETTO: 24237350



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.150 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m²

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO | 24237350 |
| Superficie netta | ca. 201 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1936 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|-----------------------|---|
| Casa | Casa unifamiliare |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 87 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 131.10 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.01.2029 | Classe di efficienza energetica | E |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

La proprietà



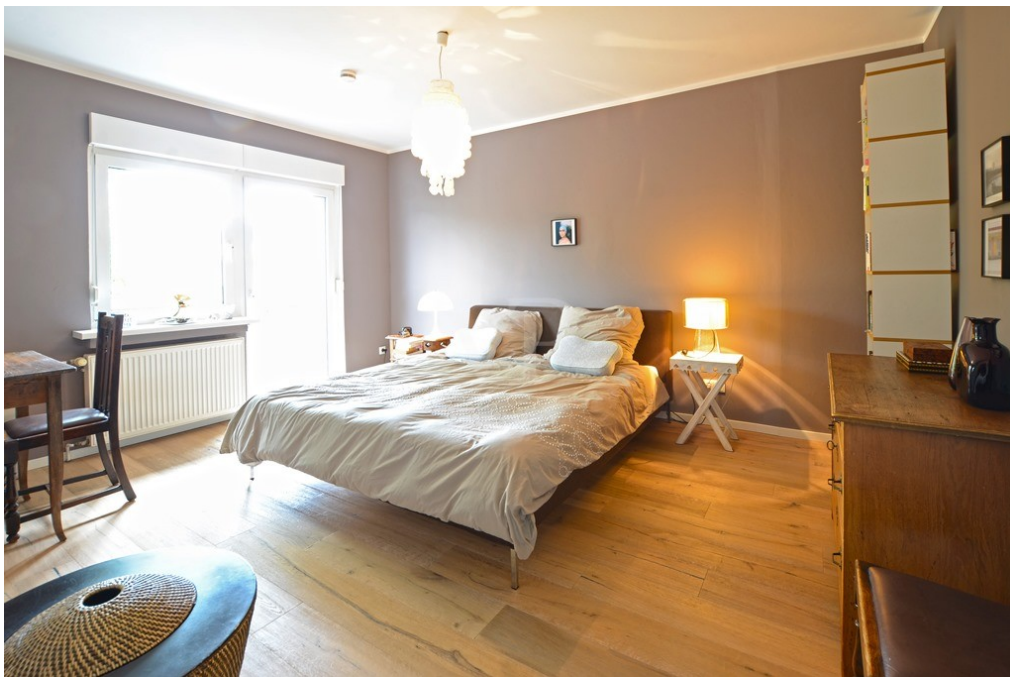
CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

La proprietà



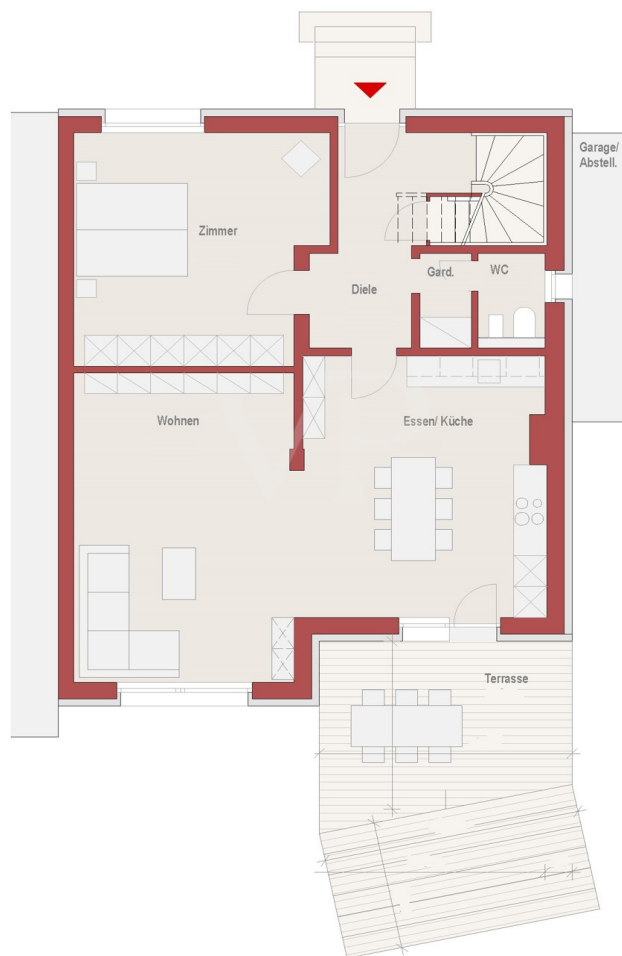
CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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!

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 131.10 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24237350 - 51379 Leverkusen / Opladen – Opladen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5 Leverkusen
E-Mail: leverkussen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com