

Leverkusen / Lützenkirchen

# Gemütliche Etagenwohnung in ruhiger Seitenstraße

**CODICE OGGETTO: 24237361**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 665 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

- 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: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24237361
Superficie netta	ca. 56 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.11.2024
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 40 EUR (Affitto)

Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La proprietà



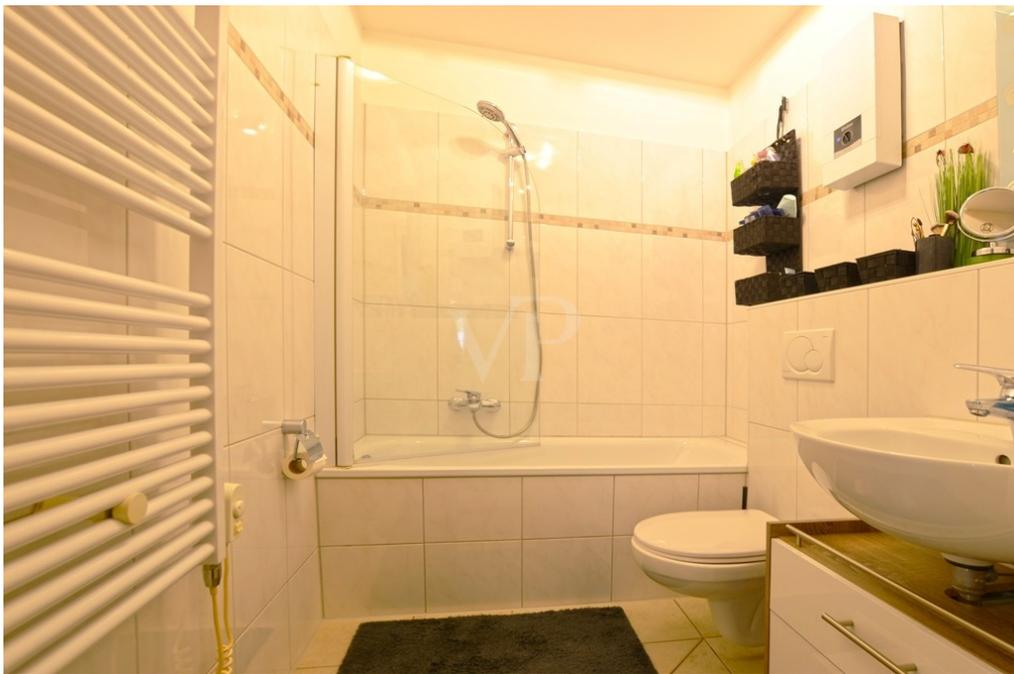
CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La proprietà



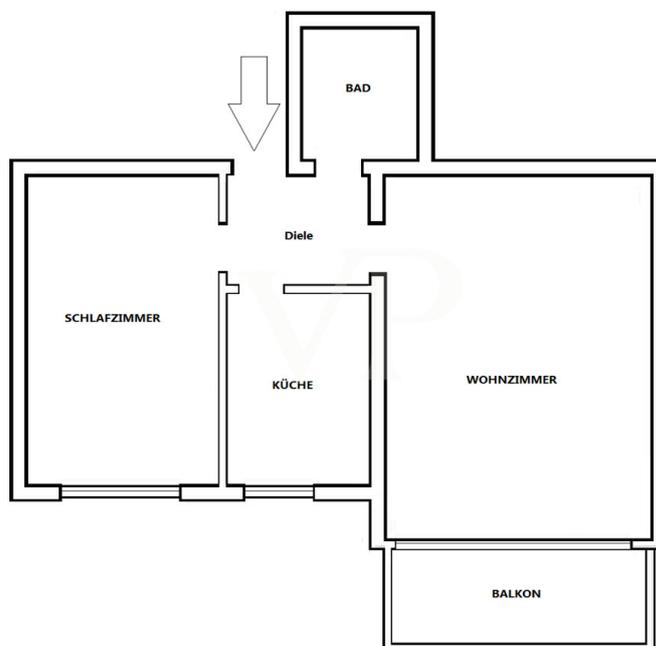
CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## 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: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Komfort und Stil vereint! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus. Sie besticht durch eine großzügige Raumaufteilung, einen sonnigen Balkon und ein echtes Wohlfühlambiente. Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum und ein Fahrradraum runden das Angebot ab. Hier findet der anspruchsvolle Single oder das junge Paar ein schönes und gemütliches Zuhause in einer freundlichen Hausgemeinschaft - fußläufig vom Zentrum Lützenkirchens entfernt. Zusätzlich kann ein Stellplatz neben dem Haus für 40 €/Monat angemietet werden. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung je nach persönlichem Verbrauch und Anzahl der Personen im Haushalt von der Abrechnung abweichen kann. Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

**CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen**

## Dettagli dei servizi

Ein Großzügiger und zugleich harmonischer Grundriss, hier wird jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt.

- Gepflegte Außenanlagen
  - Großzügiges Treppenhaus
  - Großzügige, moderne Raumaufteilung
  - Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind mit Parkett ausgestattet und verleihen den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre
  - Die Küche und das Bad sind mit pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet.
  - +++ Die vorhandene Einbauküche ohne Elektrogeräte kann vom Vormieter übernommen werden +++
  - Große, doppeltverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen lassen viel Licht und Sonne in die leicht einzurichtenden Räume
  - Außenrollläden an allen Fenstern
  - Gegensprechanlage
  - Ein gemütlicher Balkon lädt zum Sonnen und Entspannen ein
  - Der Speicher dient als praktischer Trockenraum
  - TV-Sat-Anschluss vorhanden
  - Funktioneller Kellerraum mit entsprechenden Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten
- Ein Stellplatz kann für € 40,- pro Monat angemietet werden!  
und vieles mehr...

**CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen**

## Tutto sulla posizione

Wohnen in Leverkusen Lützenkirchen, nah an Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt angrenzend am Ortskern von Lützenkirchen. Die nähere Umgebung bietet einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und schulische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein kleiner lebendiger Wochenmarkt am Dienstag sowie nette Cafés, Eisdielen und Restaurants runden das Angebot ab. Die Bushaltestellen der Linien 205, 206, 229 E5 und 215, ist fußläufig erreichbar. Die Autobahnanschlüsse Richtung Köln, Düsseldorf und Remscheid (A1 & A3) sind ebenfalls schnell erreichbar. Der Bahnhof Opladen mit seinen Regionalanbindungen durch die RB 48 liegt ca. 3,5 km von Ihren neuen Zuhause entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24237361 - 51381 Leverkusen / Lützenkirchen

## 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](mailto:leverkussen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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