

Leverkusen

# Vielseitig nutzbares Haus mit gepflegtem Garten & Ausbaupotenzial in Leverkusen

**CODICE OGGETTO: 2441014A1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,98 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 506 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen**

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

CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2441014A1
Superficie netta	ca. 112,98 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1968

Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 165 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 52.69 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 165 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2034	Consumo energetico	230.85 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





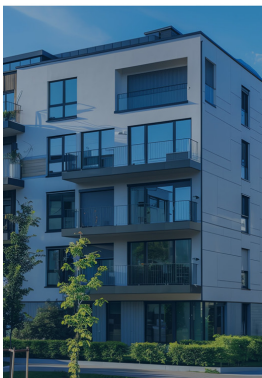
CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà

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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà



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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà

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

BEWERBEN SIE SICH UNTER:

 [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

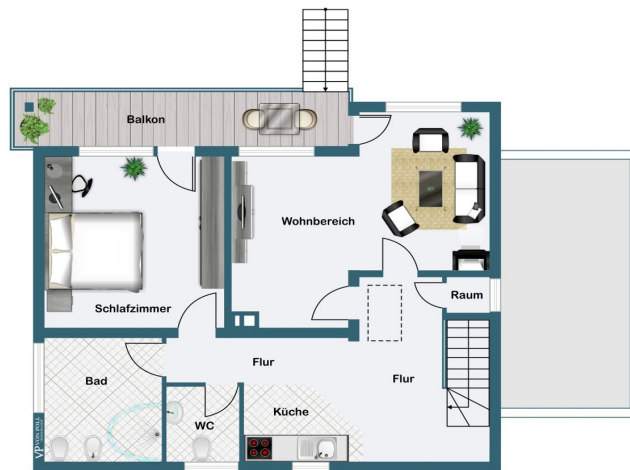
## La proprietà

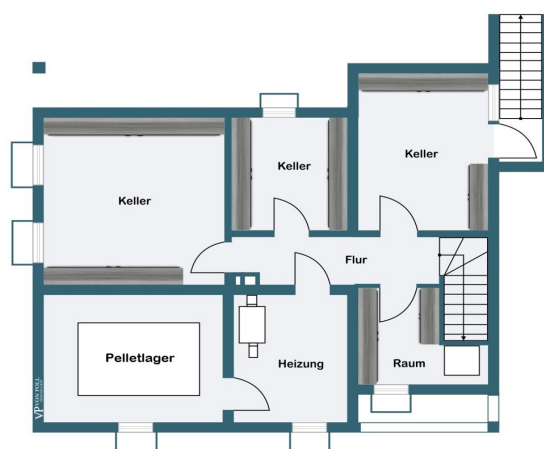


CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen

# 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: 2441014A1 - 50381 Leverkusen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und umfasst eine Gesamtwohnfläche von etwa 113 m<sup>2</sup> zuzüglich 53 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 Kunststofffenster 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.

**CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 2441014A1 - 50381 Leverkusen**

## Partner di contatto

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

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Colonia - Commerciale  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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