

Leichlingen – Leichlingen – Mitte

# Galerie Wohnung in begehrter Lage von Leichlingen

Objektnummer: 26237385



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 26237385   |
| Wohnfläche   | ca. 141 m² |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1973       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 369.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Galerie                                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                               |

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 218.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.06.2030      | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1971              |



Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Die Immobilie





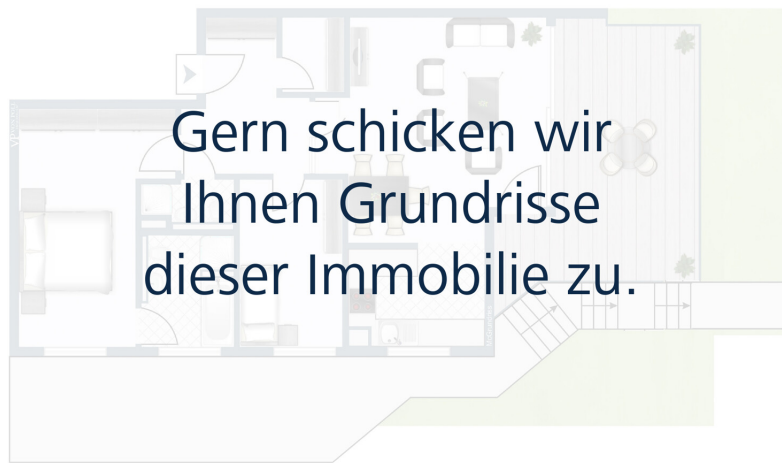
Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Ein erster Eindruck

Hochwertige Galerie Wohnung in begehrter Lage von Leichlingen

Dieses exklusive Angebot umfasst eine 5-Zimmer-Wohnung verteilt auf 2 Ebenen mit ansprechendem Balkon und einer zusätzlichen Garage.

Die hervorragend geschnittene Wohnung mit ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1973 erbauten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten.

Über den ebenerdigen oberen Zugang zum Hausflur gelangen Sie über wenige Stufen zur großzügigen Galerie-Wohnung. Hier erwartet Sie ein offener Wohnbereich, welcher optisch mit Wohn-Küche, Kaminecke und dem Balkon verbunden ist.

Der Wohnbereich bietet dank seiner großzügige Deckenhöhe und der eleganten Galerie eine besondere Atmosphäre. Durch die breiten Terrassenfenster gelangt viel Licht in die Wohnung. Die Küche mit hellem Essplatz fügt sich nahtlos in die Gesamtoptik ein und lädt zum Verweilen ein. Der offene Kamin rundet das Gesamtbild sehr schön ab und bringt zusätzlich Atmosphäre in die Wohnung.

Auf dem hochwertig verarbeiteten Balkon erwartet sie ein besonderer Blick über Leichlingen und die Rheinebene, der zum Verweilen einlädt. Der Boden ist wie auch die Fensterfront hochwertig verarbeitet und von besten Materialien.

Die optimale Raumaufteilung der unteren Ebene umfasst neben dem großzügigen Wohnbereich eine stilvolle Treppe zum Obergeschoß, ein hochwertiges Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und Dusche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Kinder/Arbeitszimmer.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie zur lichtdurchfluteten Galerie der oberen Ebene. Hochwertige Materialien, Dachfenster im gerade frisch erneuerten Dach sowie eine Split-Klimaanlage sorgen für ein besonderes Wohnerlebnis. Ein Gäste-WC mit Dusche und ein weiteres Zimmer mit zusätzlichem begehbaren Kleiderschrank runden das Angebot ab.

Zusätzlich bietet die Immobilie eine gemeinschaftlich nutzbare Sauna, einen eigenen Kellerraum und eine Garage neben der Liegenschaft.



Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 650,00 € inklusive 150,00 € Heizkosten und 120,00 € Instandhaltungsrücklage. (Wirtschaftsplan 2025, Hausgeldabrechnung 2024).

Der Gesamtpreis für dieses Angebot, einschließlich Garage, beträgt EUR 369.000, -.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Ausstattung und Details

Eine moderne zeitgemäße Aufteilung kombiniert mit einer hochwertigen Ausstattung verleihen dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- Großzügige, moderne Raumgestaltung
- Wohnen auf 2 Ebenen
- großzügiger Wohnbereich mit offenem Zugang zur Wohn-Küche und dem großen Balkon
- hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails
- Fußbodenheizung
- offener Kamin
- großer Balkon mit schöner Fernsicht
- hochwertiges Badezimmer mit Jacuzzi und Dusche
- elegante Treppe als Blickfang
- Galerie mit viel Tageslicht und Großem Platzangebot
- moderne stationäre Split-Klimaanlage
- elegante Wandverkleidung und frisch saniertes Dach inkl. Dämmung
- Gäste WC mit Dusche
- Eigener Kellerraum
- Sauna
- Garage direkt am Haus



Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, zentralen und zugleich gefragten Wohnlage von Leichlingen – der beliebten Stadt im Bergischen Land nahe den Metropolen Düsseldorf und Köln.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Die Leichlinger Innenstadt mit weiteren Geschäften, Restaurants und Cafés liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Stadt mit Ihren rund 28.000 Einwohnern hat Ihren ländlichen Charakter bewahrt und überzeugt mit sehr guter Anbindung – über die nahegelegene B51 sowie die Autobahnen A3 und A59 erreichen Sie Köln, Düsseldorf oder Leverkusen in kurzer Zeit. Der Bahnhof Leichlingen bietet zudem eine direkte Verbindung in die umliegenden Städte des Rheinlands.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege und die Nähe zum Bergischen Land laden zu Ausflügen in die Natur und sportlichen Aktivitäten ein. Spazier- und Radwege entlang der Wupper, weitläufige Grünflächen und Spielplätze liegen quasi vor der Haustür. Das gepflegte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein familienfreundliches Ambiente aus.

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 218.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26237385 - 42799 Leichlingen – Leichlingen – Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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