Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

RESERVIERT - Viel Platz - viel Grün - viel Potenzial - Ihr neues Zuhause im alten Finanzamtviertel!

Objektnummer: 25237378

KAUFPREIS: 589.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 148 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.087 m²

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

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

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25237378
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.07.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	333.82 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Grundrisse

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: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut. Es befindet sich auf einem großzügigen und sonnigen Grundstück in zentraler Stadtrandlage – in einer der begehrten Wohngegenden von Opladen. Das etwa 1.087 m² große Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet viel Raum zur Entfaltung. Zur Immobilie gehören zwei Garagen sowie vorgelagerte PKW-Stellplätze, die zusätzlichen Komfort schaffen.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 209 m² verteilt sich auf vier Ebenen. Zwei separate Wohneinheiten mit einer wohnlich genutzten Fläche von ca. 148 m² (122 m² laut Wohnflächenberechnung der Baugenehmigung) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit der Option, beide Einheiten als eine große Wohneinheit zusammenzuführen.

Die Immobilie vermittelt insgesamt einen gepflegten Gesamteindruck. Fenster verschiedener Baujahre in Kunststoffausführung mit Doppelverglasung sind verbaut; genauere Angaben zu Alter oder Austauschzeitpunkten liegen nicht vor. Im Dachbereich sind Dachflächenfenster mit Holzrahmen vorhanden. Das Dach selbst wurde dem äußeren Eindruck nach nicht erneuert, könnte jedoch mit einer Zwischensparrendämmung ausgestattet sein. An der Fassade ist zudem ein einfaches Wärmedämmverbundsystem mit einer geschätzten Dämmstärke von ca. 8 cm angebracht, das möglicherweise zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften beiträgt.

Mit überschaubarem Renovierungsaufwand – abhängig von individuellen Ansprüchen – erscheint eine kurzfristige Nutzung möglich. Die Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten zur Umgestaltung, etwa als großzügiges Einfamilienhaus mit vier bis fünf Schlafzimmern und mehreren Bädern. Aufgrund der Grundstücksgröße sind auch Erweiterungen wie ein Anbau oder ein Wintergarten vorstellbar. Die Umsetzbarkeit entsprechender Maßnahmen ist mit dem zuständigen Bauamt im Einzelfall zu klären.

Erdgeschoss, ca. 61 m² zzgl. ca. 8 m² anteiliger Terrassenfläche, 3 Zimmer

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Wohnzimmer und zum idyllischen Garten. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung verfügt über ein einladendes Wohnzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen Flur. Perfekt für Paare oder Familien, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Obergeschoss, ca. 61 m² inkl. anteiliger Balkon, 3 Zimmer

Die Wohnung im Obergeschoss ist nahezu identisch geschnitten wie die im Erdgeschoss. Vom Flur aus erreichen Sie das Badezimmer, die Küche, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und das gemütliche Wohnzimmer, jeweils mit Zugang zum Südbalkon. Der Blick ins Grüne macht den Balkon zu einem besonderen Rückzugsort.

Spitzboden, ca. 18 m² Fußbodenfläche

Der wohnlich ausgebaute Spitzboden ist über eine Raumspartreppe zugänglich und eignet sich hervorragend als Hobbyraum oder kreative Rückzugsoase.

Untergeschoss, ca. 61 m²

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und funktionale Nutzflächen. Neben einem Hauswirtschaftsraum mit Heizungsbereich und Geräteraum stehen zwei separate Kellerräume zur Verfügung – jeweils einer pro Wohneinheit.

Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus viel Platz zur persönlichen Entfaltung und eignet sich sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger. Der gepflegte Garten, die ruhige Lage und der charmante Charakter machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in gefragter Wohnlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie am Rande eines landschaftlich reizvollen Gebietes begeistern. Die familienfreundliche Lage und der großzügige Garten überzeugen ebenso wie das durchdachte Raumkonzept und die zeitlose Architektur.
Hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche perfekt verwirklichen.
- Massivbauweise für dauerhafte Qualität
- West-Ausrichtung des Grundstücks - ideal für sonnige Nachmittagsstunden
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- 2 Bäder - je eines pro Wohneinheit
- Gemütlicher Wohnraum in beiden Wohneinheiten
- Terrasse im Erdgeschoss mit direktem Gartenzugang
- Balkon im Obergeschoss
- Vollkeller mit Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Kellerräme
- 2 Garagen und zusätzlich vorgelagerte PKW-Stellplätze
- Verkehrsberuhigte Stadtrandlage - ideal für Familien und Naturliebhaber
- Teilweise Außenrollläden als Sicht- und Sonnenschutz
- Gasheizung

Dieses Haus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und flexibles Wohnen benötigen.

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Alles zum Standort

Lassen Sie sich von dem architektonischen Möglichkeiten dieser einzigartigen Liegenschaft am Rande eines weitläufigen Naturschutzgebietes verzaubern. Das einladende Einfamilienhaus liegt im beliebten Stadtteil Opladen in ruhiger, familienfreundlicher Lage.

In Leverkusen-Opladen finden Sie ein vielfältiges Angebot an Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die Palette reicht von öffentlichen Schulen über diverse Fort- und Weiterbildungsangebote bis hin zu einer ausgeprägten Kulturszene. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und schulischen Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ein lebendiger Wochenmarkt gehört ebenso zur Opladener City wie charmante Cafés, Eisdielen und Restaurants.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Linien 250 und 255 ist nur wenige Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Leverkusen-Opladen ist auch fußläufig entfernt und bietet mit den Linien RB48 und RE7 eine direkte Verbindung nach Köln, Wuppertal und in die Region.

Auch mit dem Auto ist die Lage optimal: Die Autobahnen A1, A3 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie die Städte Langenfeld, Bergisch Gladbach und Leichlingen liegen praktisch vor der Haustür.

Objektnummer: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 333.82 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25237378 - 51379 Leverkusen / Opladen – Altes Finanzamt-Viertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen
Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com