Leverkusen – Lützenkirchen

Traumhaftes Wohnen - Provisionsfrei für Käufer

??????? ????????: 24237341

???? ??????: 589.000 EUR • ?????????: ca. 162 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 533 m²

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ??? ?????

??????? ????????	24237341
?????????	ca. 162 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1964
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	589.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Ohne zusätzliche Käuferprovision
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 57 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	228.58 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	07.08.2033	????????? ???????????? ????????	G
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

??? ????? ????????

Dieses architektonisch ansprechende, freistehende Einfamilienhaus wurde 1964 in massiver Bauweise auf einem ca. 533 m² großen Sonnengrundstück mit Blick über das Wiehbachtal errichtet und befindet sich innerhalb einer ruhigen Sackgasse in begehrter und familienfreundlicher Wohnlage von Leverkusen-Lützenkirchen. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 223 m² und beinhaltet eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche von ca. 162 m² die sich über zwei Ebenen erstreckt, somit bietet dieses Einfamilienhaus reichlich Raum für die gesamte Familie – ein Zuhause, um sich frei zu entfalten oder einfach nur zum Entspannen. Große, nach Westen ausgerichtete Fensterflächen, schaffen einen beeindruckenden Ausblick über den Garten und verleihen diesem freistehenden Einfamilienhaus in Verbindung mit dem sich über die gesamte Hausbreite reichenden Balkon und der Terrasse ein einzigartiges Wohnerlebnis. Der attraktive Garten- und Außenbereich erweitert das Wohnerlebnis - die großzügige, nach Westen gerichtete Terrasse fügt sich harmonisch an das Haus an und verbindet den Wohnraum mit dem pflegeleichten Garten. Eine nordseitige Terrasse im "Beachstyle" sowie eine Einzelgarage runden das Gesamtbild ab. AUFTEILUNG: Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Flur mit Treppe zum Garten und Gartengeschoss, Badezimmer, offene Küche, Wohn-/Esszimmer mit Kamin und direktem Zugang zum Balkon, Schlafzimmer Gartengeschoss: Flur, Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, drei Kinderzimmer, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Kellerraum Tiefgeschoss: Heizungsraum, Öl-Raum Außenanlage: Große Garage, teilweise vom Balkon überdachte Terrasse, pflegeleichter Garten, Gartenbereich in Beachstyle, großzügig überdachter Eingangsbereich Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

????????????? ??? ???????

Entdecken Sie die unerwarteten Vorzüge dieser idyllisch am Rande eines malerischen Wohngebietes gelegenen Immobilie. Die familienfreundliche Lage sowie der kinderfreundliche Garten sind neben dem durchdachten Raumkonzept und der zeitlosen Architektur einige der überzeugenden Merkmale.
Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.
- Ruhige und begehrte Lage mit viel Privatsphäre
- Grundstück mit Westausrichtung
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Hausbreite ca. 12 m
- Großzügiger und moderner Grundriss
- Teilunterkellerung
- Kelleraußentreppe
- Böden mit Fliesen, Laminat und Fertigparkett in Buche
- Gäste-WC und Bäder zeitlos modern gefliest
- Bäder mit weißen Sanitärobjekten und modernen Armaturen
- Treppenhaus mit Natursteinboden und Edelstahlgeländer
- Große, teilweise bodentiefe Fensterflächen
- Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Außenrollläden
- Großer Balkon über die gesamte Hausbreite
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Die junge Einbauküche kann gerne übernommen werden
- Pflegeleicht angelegter Garten
- Kinderhäuschen im Fachwerkstil im Garten
- Öl-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher
- Überdachter Hauseingang
- Garage mit elektrischem Tor

und vieles mehr...
Modernisierungen und Renovierungen (mit ca. Jahresangaben):
- 2018 Einbauküche "kann gerne übernommen werden"
- 2012 Bäder
- 2012 Natursteinstufen im Hausflur
- 2011 Schiebetüranlage im Hausflur zum Garten
- 2011 moderne Öl-Brennwertheizung
- 2010 Dachdämmung
- 2003 Gäste-WC
- 2000 weiße Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, außer Schiebetüranlage im

Wohnzimmer
- 2000 Außentüren

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

??? ??? ??? ?????????

Wohnen in Leverkusen Lützenkirchen, nah an Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt angrenzend am Ortskern von Leverkusen-Lützenkirchen. Die nähere Umgebung bietet einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert. Nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z. B. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Sparkasse, Banken, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und schulische Einrichtungen sind fußläufig oder sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Auto erreichbar. Ein kleiner lebendiger Wochenmarkt sowie nette Cafés, Eisdielen und Restaurants runden das Angebot ab. Die nächstgelegenen Kindergärten und die Grundschule befinden sich im Ortskern von Lützenkirchen. Als weiterführende Schulen gibt es ein Gymnasium in Lützenkirchen sowie Gymnasien, Gesamt- und Realschulen in den angrenzenden Stadtteilen. Die Bushaltestelle der Linien 201, 205, 229, 235, 236, N21 und SB20 ist fußläufig erreichbar. Durch die direkte Anbindung an die Regionalbahnen RB48 und den RE7 in Leverkusen-Opladen sind die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf in ca. 45-70 Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung zum näheren und entfernteren Umland ist über Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1 und A3 ausgesprochen gut. Somit erschließen sich u. a. die Städte Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf schnell und verkehrsgünstig.

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 228.58 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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 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.

??????? ????????: 24237341 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5 ???????????
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com