

Leverkusen – Lützenkirchen

## Modernes Wohnen - direkt am Grünen!

*CODICE OGGETTO: 25237377*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'AFFITTO: 640 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25237377 - 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: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25237377
Superficie netta	ca. 62 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 35 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	640 EUR
Costi aggiuntivi	160 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.08.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25237377 - 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: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Una prima impressione

Moderne Erdgeschosswohnung im Grünen – Ideal für Singles oder Paare

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteienhaus und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Lebensqualität. Ideal für den anspruchsvollen Single oder das Paar, welches ein gemütliches Zuhause im Grünen sucht.

Eine großzügige und weiträumige Innenaufteilung erwartet Sie bei dieser ansprechenden lichtdurchfluteten Wohnung! Durch den ausgezeichneten Schnitt dieser schönen Wohnung sind alle Zimmer vom Flur aus zu erreichen

- Heller, freundlicher Eingangsbereich – einladend für Sie und Ihre Gäste
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia in sonniger Südwestausrichtung
- Einladende Loggia – Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien
- Praktisch geschnittene Küche mit Platz für eine kleine Sitzgelegenheit  
"Die Einbauküche kann gerne vom Vormieter übernommen werden"
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duscharmöglichkeit – hell und gepflegt
- Großes Schlafzimmer – ruhig gelegen, ideal zum Entspannen
- Abstellraum innerhalb der Wohnung für zusätzlichen Stauraum
- Großer, gemauerter Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Trockenraum vorhanden

Ein PKW-Stellplatz vor dem Haus für 35,00?€/Monat anmietbar

**INFO:**

Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den Abzurechnenden, entsprechend Ihres persönlichen Verbrauchs und der Anzahl der Personen im Haushalt, abweichen kann.

Für eine Anmietung dieser Wohnung werden eine vollständige Selbstauskunft, festes Einkommen und positive Wirtschaftsauskünfte (Schufa, etc.) vorausgesetzt!

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

**CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Dettagli dei servizi

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

- Gepflegte Außenanlage
- Helles, großzügiges Treppenhaus
- Großzügige und moderne Raumgestaltung
- Der Bodenbelag der gesamten Wohnräume ist mit hochwertigem Laminat in Eichenoptik ausgestattet
- Badezimmer mit Badewanne mit Duschköglichkeit
- Doppelverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen bringen viel Licht und Sonne in die gemütlichen Wohn-/ Schlafräume
- Rollläden an allen Fenstern
- Loggia in Südwest-Ausrichtung
- Gemauerter Keller
- Fernsehempfang über Satelliten-TV
- Gas-Zentralheizung
- Gegensprechanlage

Hinweise:

Ein PKW-Stellplatz, vor dem Haus, kann für 35,00 EUR / Monat angemietet werden.

**CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Tutto sulla posizione

Wohnen in Leverkusen-Lützenkirchen – Stadtnah, grün und lebendig!  
Diese attraktive Wohnlage am Rande des Lützenkirchener Ortskerns vereint städtische Nähe mit naturnahem Wohnen und bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und kirchliche Einrichtungen – sind fußläufig oder bequem mit dem Auto bzw. öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Ein lebendiger Wochenmarkt am Dienstag sowie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants sorgen für zusätzlichen Lebenskomfort.

Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle bietet Anbindung an die Linien 201, 205, 229, 235, 236, N21 und SB20. Über die Regionalbahnen RB48 und RE7 am Bahnhof Leverkusen-Opladen erreichen Sie die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf in ca. 45 bis 70 Minuten.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Bundesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A3 ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – z.B. nach Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Köln, Bonn und Düsseldorf.

**CODICE OGGETTO: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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: 25237377 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Partner di contatto

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

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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