

## VERKAUFT: MODERNES REIHENENDHAUS MIT GEPFLEGTEM GARTEN UND GARAGE IM HAUS!

51381 Leverkusen - Deutschland



**Prezzo di acquisto:** 399.000 EUR

**Compenso di mediazione:** Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

**Vani:** 5

**Camere da letto:** 3

**Bagni:** 2

**Bagni di servizio:** Sì

**Stato dell'immobile:** Come nuovo

**Tipologia costruttiva :** massiccio

**Riscaldamento :** solare

**Tipologia di riscaldamento:** a pavimento, centralizzato,

**Consumo finale di energia :** 63.00

**Caratteristiche:** Giardino, WC ospiti, Caminetto, Petite salle de bain

**Superficie del terreno:** 233 m<sup>2</sup>

**Superficie Commerciale:** ca. 132 m<sup>2</sup>

**Casa:** Villa a schiera d'angolo

**Disponibile dal:** Previo accordo

**Petite salle de bain:** Sì

**Codice oggetto:** 19237198

**Anno di costruzione:** 2001

**Riscaldamento :** a gas

**Tipologia tetto :** a due falde

**Certificazione energetica :** Attestato di prestazione energetica

**Classe di efficienza energetica :** B

**Garage/Posto auto:** superficie libera  
garage

**Energy source:** Gas







## DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

Dieses großzügige Reiheneckhaus wurde in Massivbauweise mit Baubeginn im Jahr 2001 auf einem wunderschönen Grundstück von ca. 233 m<sup>2</sup> errichtet und nach Fertigstellung erstmalig Anfang 2003 bezogen.

Die Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> verteilt sich im Untergeschoss auf den Eingangsbereich mit Flur und Duschbad. Im Erdgeschoss auf ein Wohn-/Esszimmer, eine offene Küche und ein Treppenhaus, im Obergeschoss auf einen Flur, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad sowie im Spitzboden auf ein Studio. Somit bietet diese ansprechende Aufteilung auch einer mehrköpfigen Familie umfangreiche Rückzugsmöglichkeiten. Die insgesamt ca. 188 m<sup>2</sup> umfassende Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich, einschließlich Untergeschoss, über insgesamt vier Ebenen. Eine im Haus integrierte Garage sowie ein bis zwei vorgelagerte PKW-Stellplätze und ein pflegeleichter Garten runden das Bild ab.

### INFO:

Gerne übersenden wir Ihnen ein erweitertes Exposé mit zusätzlichen Informationen sowie Außen- und Innenaufnahmen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

## POSIZIONE

Leben und Wohnen zwischen „Auf dem Bohnbüchel“ und „Oberölbach“. Durch die direkte Nähe zum Erholungsgebiet Diepental finden Sie hier einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert. Von Ihrem neuen Zuhause aus erreichen Sie mit wenigen Schritten ruhige und abgelegene Wanderwege sowie den Panorama-Radweg Balkantrasse – ideal für Spaziergänge, zum Joggen oder Radeln.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z. B. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Sparkasse, Banken, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und schulische Einrichtungen sind sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Auto erreichbar. Die nächsten Kindergärten und Grundschulen befinden sich in Dierath und Bergisch-Neukirchen. Als weiterführende Schulen sind zwei Gymnasien und eine Realschule in Opladen sowie eine Gesamtschule in Burscheid ideal zu erreichen.

Die Haltestelle der Buslinien 239, 240 und N25 ist wenige Schritte entfernt. Durch die direkte Anbindung an die Regionalbahn 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.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

## CARATTERISTICHE

Alle sorgfältig ausgewählten und verarbeiteten Materialien sind von außergewöhnlicher Qualität. Das durchdachte Raumkonzept zeichnet sich durch eine sehr gute Belichtung der Wohnräume aus und überzeugt zusätzlich durch die hervorragende Bauart und die sehr hochwertige und geschmackvolle Ausstattung.

Hier lassen sich all Ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen.

#### # TOP-Ausstattung

- Ansprechende moderne Grundrissgestaltung
- Treppe mit freitragender Stahlkonstruktion und Massivholzstufen und -handlauf
- Kaminanschluss
- Fußbodenheizung
- Alle Bäder sind mit einem hohen und exklusiven Standard ausgestattet

- Heizungsanlage mit gasbefeuerte Brennwert-Kombitherme und solarunterstützten Warmwasserspeicher
- Solaranlage zur Wärmeerzeugung
- Zisterne mit Brauchwasseranschluss
- Gegensprechanlage inklusive Kamerabild
- Umfangreiche Elektroinstallation
- KNX-Bussystem (Hausmanagementsystem)
- Integrierte Garage mit elektrischem Tor und ein bis zwei vorgelagerten PKW-Stellplätzen

#### # Oberböden

- Die Räume im Untergeschoss sowie alle Wohnräume sind durchgehend großformatig gefliest
- Familienbad und Duschbad sind farblich neutral gestaltet

#### # Fenster

- Bodentiefe Fensterelemente mit Zweifachverglasung sorgen für einen wunderschönen Lichteinfall
- Elektrische Rollläden, bis auf die Dachfenster

#### # Beleuchtung:

- Einbau-Deckenstrahler in fast allen Räumen, teilweise dimmbar

und vieles mehr ...

## CONTATTO

### VON POLL IMMOBILIEN

#### Shop Leverkusen

Berliner Platz 5

51379 Leverkusen

Telefon: +49 (0)2171 - 36 36 16 0

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH