

Leverkusen – Schlebusch-Mitte

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Leverkusen-Schlebusch – Ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer!

Objektnummer: 24237359



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

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

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

Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24237359      |
| Wohnfläche   | ca. 78 m²     |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1978          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 225.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 10 m²                                                                             |
| Ausstattung | Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergiebedarf            | 210.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.05.2034       | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |



Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

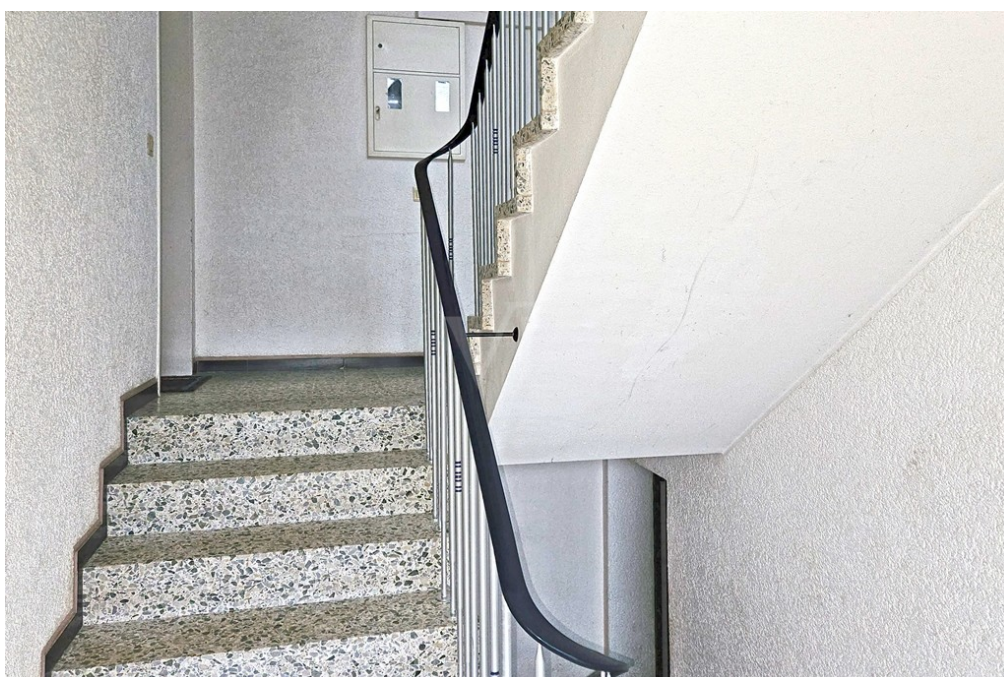
## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02171 - 36 36 16 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

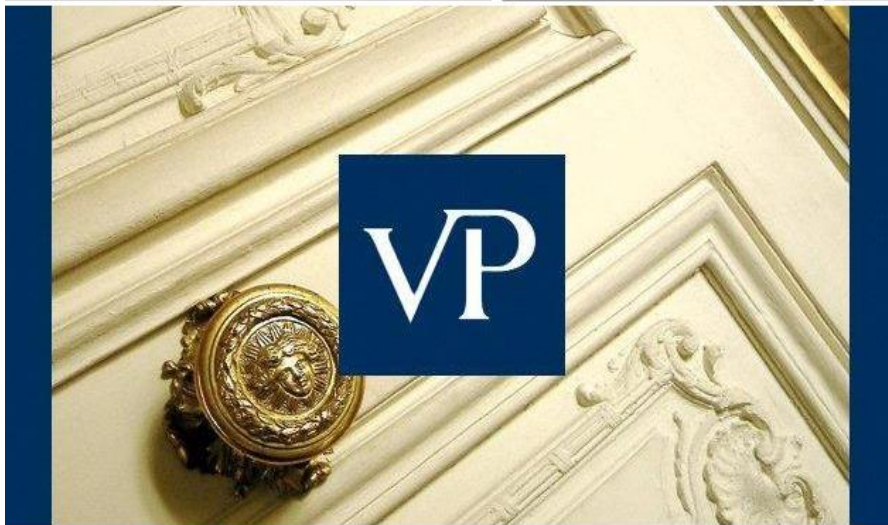
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

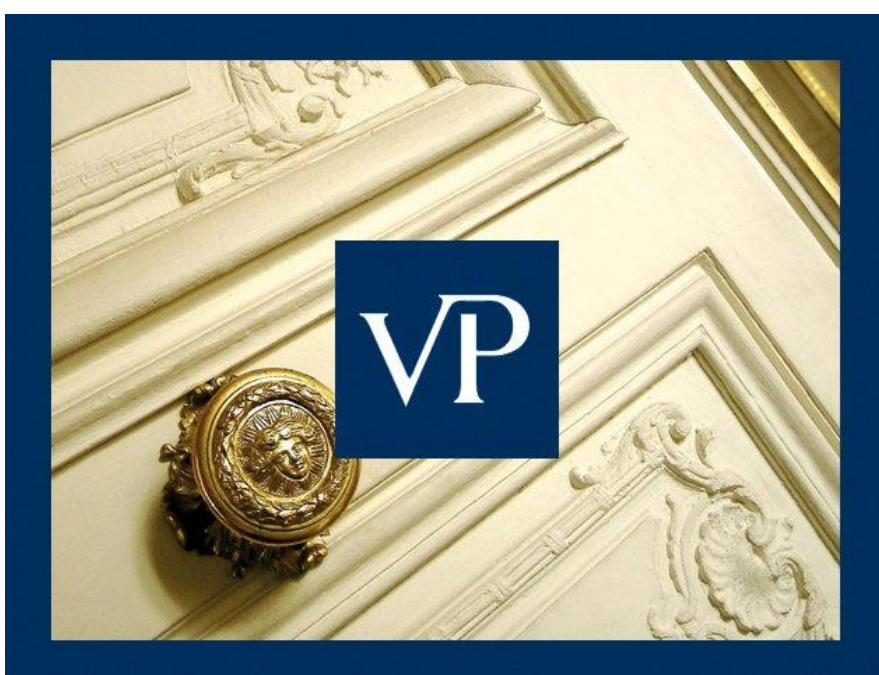
## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

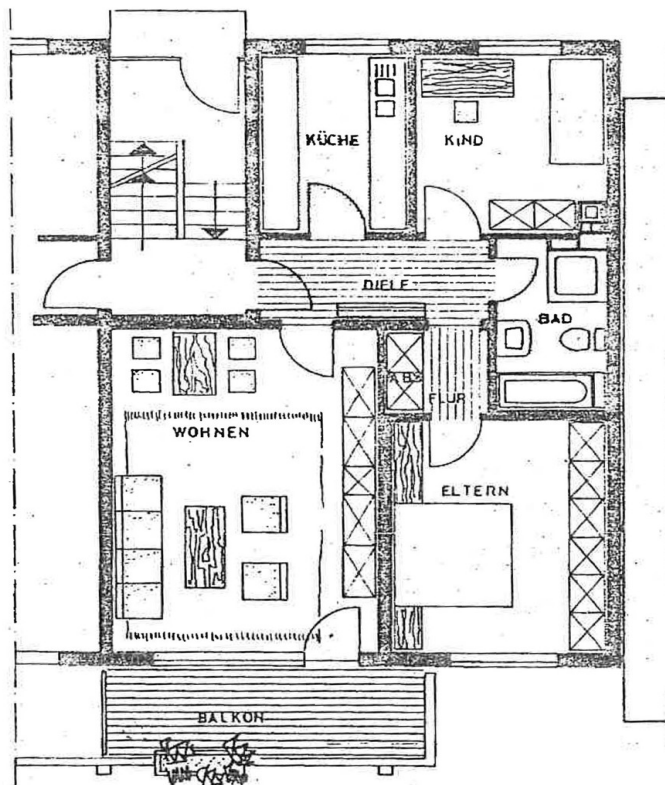
## Die Immobilie





Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## 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: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Ein erster Eindruck

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial – Ideal für Kapitalanleger Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten 12-Parteienhauses aus dem Jahr 1978 bietet auf ca. 78 m<sup>2</sup> nicht nur viel Raum zum Wohlfühlen, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Derzeit vermietet, erzielt die Wohnung stabile jährliche Mieteinnahmen von 7.200 €. Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen, durchdachten Grundriss. Ein einladender Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist, sorgt für angenehme Sonnenstunden und eine entspannte Atmosphäre. Die Raumaufteilung ist praktisch und funktional: Die Diele mit integriertem Einbauschränk führt zu einem modernen Badezimmer, zwei Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohn-/Esszimmer. Für zusätzlichen Komfort sorgt der zugeordnete Kellerraum, der gemeinschaftlich genutzte Wasch- und Trockenraum sowie der Fahrradabstellraum im Untergeschoss. Der zugeordnete Pkw-Stellplatz rundet das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in Leverkusen-Schlebusch, einem begehrten Stadtteil, der mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität überzeugt. Diese Lage garantiert nicht nur eine hohe Nachfrage, sondern auch stabile Mieteinnahmen und ein wertbeständiges Investment. Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen ca. 390 €, inklusive Heizkosten und einer Rücklage von 61,63 € für die Instandhaltung (Stand: Wirtschaftsplan 2023). Diese Wohnung bietet sowohl eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger als auch ein attraktives Zuhause für zukünftige Bewohner. Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich – kontaktieren Sie uns noch heute!



Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Ausstattung und Details

Diese gut geschnittene Wohnung bietet nicht nur eine attraktive Wohnatmosphäre, sondern auch viele praktische Merkmale, die sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer zu einer hervorragenden Wahl machen.

- Großzügiger und funktioneller Grundriss – sorgt für eine flexible Nutzung der Räume und erhöht die Attraktivität für potenzielle Mieter
- Holzdecken in allen Räumen, mit Ausnahme der Küche
- Einbauschränk im Flur – sorgt für zusätzlichen Stauraum
- Große Fensterflächen mit Doppelverglasung in braunen Holzrahmen: sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre
- Außenrollläden an allen Fenstern bieten zusätzlichen Schutz vor Sonne, erhöhen die Privatsphäre
- Bodenbelag in den Wohnräumen: Pflegeleichtes Laminat in Buchenoptik
- Behagliche Fußbodenheizung – sorgt für eine angenehme Raumtemperatur und erhöht den Wohnkomfort der Mieter
- Ölheizung aus dem Jahr 2011 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und minimiert größere Investitionskosten in naher Zukunft
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer – praktisch und zeitsparend
- Überdachter Balkon mit Fliesenbelag – eine attraktive Erweiterung des Wohnraums im Freien, ideal für Mieter, die einen privaten Außenbereich schätzen
- Kellerraum – zusätzlicher Stauraum, der den Bewohner von hohem Wert ist und die Attraktivität der Wohnung erhöht
- Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus – ein erheblicher Vorteil für Bewohner mit Auto
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer – praktisch und zeitsparend
- Gegensprechanlage - sorgt für Sicherheit und Komfort

Diese gut ausgestattete Wohnung in einer begehrten Lage bietet nicht nur eine attraktive und nachhaltige Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen für Kapitalanleger, sondern auch einen idealen Ort für Eigennutzer, die viel Platz und eine hohe Lebensqualität schätzen. Die Kombination aus einfacher Ausstattung und einer hervorragenden Lage sorgt dafür, dass diese Immobilie sowohl für Investoren als auch für zukünftige Bewohner ein Gewinn ist.

Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Alles zum Standort

Ein gefragtes Wohngebiet – Ideal zwischen Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt in einer begehrten Wohnsiedlung im attraktiven Stadtteil Leverkusen-Schlebusch, am Ende einer ruhigen Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Zone. Diese ruhige Lage ermöglicht Ihnen den perfekten Rückzugsort, während Sie gleichzeitig von einer ausgezeichneten Anbindung an das urbane Leben profitieren. Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und bietet ein idyllisches Grün, das Ihnen sowohl Erholung als auch viel Lebensqualität bietet. Hier genießen Sie die Nähe zur Natur, während Sie gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind. Die Schlebuscher Fußgängerzone ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, sowie Kindergärten und Schulen. Das vielfältige Angebot wird ergänzt durch regelmäßige Wochenmärkte (mittwochs und samstags) sowie einen Bauernmarkt (donnerstags und samstags), der frische, regionale Produkte bietet. Gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants laden zum Verweilen ein und schaffen ein lebendiges, aber dennoch entspanntes Ambiente. Für sportliche Aktivitäten bieten sich zahlreiche Sportmöglichkeiten in der Umgebung an, sodass auch Freizeitaktivitäten nicht zu kurz kommen. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Haltestellen der Buslinien 202, 227, BS202 und N22 sind fußläufig erreichbar, und in nur wenigen Minuten erreichen Sie die Stadtbahn-, S-Bahn- und Regionalbahnhöfe, die schnelle Verbindungen zu den Hauptbahnhöfen in Köln, Wuppertal und Düsseldorf bieten. Darüber hinaus ermöglichen die nahegelegenen Autobahnen A1 und A3 eine schnelle Anbindung an Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Bergisch Gladbach, Bonn, Solingen, Remscheid und viele andere Städte der Umgebung. Genießen Sie stilvolles Wohnen in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, die Ihnen gleichzeitig eine zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung bietet. Diese Lage vereint die Vorzüge von Natur und Stadt und schafft somit eine ideale Wohngegend für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Objektnummer: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 210.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 24237359 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5 Leverkusen  
E-Mail: [leverkusen@von-poll.com](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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