

Leverkusen – Lützenkirchen

# 5-Zimmer-Wohnung mit drei PKW-Stellplätze

*CODICE OGGETTO: 24237360*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 24237360 - 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24237360
Superficie netta	ca. 127 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.08.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24237360 - 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: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Una prima impressione

**\*\*Vermietete 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien und drei PKW-Stellplätze\*\*** Diese großzügige, vermietete 5-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Kapitalanlage für Investoren und zukünftige Eigennutzer. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, die geschickt zusammengelegt wurden und somit auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum bieten. Mit zwei ansprechenden Loggien in Ost- und Südausrichtung befindet sich die Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1974 mit nur 11 Wohneinheiten. Die Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung und attraktive Gemeinschaftsflächen, wie den Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradraum sowie zwei private Kellerräume. Ein Tiefgaragenstellplatz und zwei Außenstellplätze gehören zu den Wohneinheiten, was das Angebot ideal abrundet. Derzeit vermietet, erzielt die Wohnung stabile jährliche Mieteinnahmen von 14.616 € (1.218 €/Monat). Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen belaufen sich auf 617,00 €, davon entfallen 328,76 € auf Heizkosten und 63,00 € auf die Instandhaltungsrücklage für Wohnungen und Tiefgarage (gemäß Wirtschaftsplan 2024/2025). INFO: Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

**CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Dettagli dei servizi

Eine Wohnung – maßgeschneidert für das Wohlbefinden der Bewohner:

Diese Wohnung besticht durch eine durchdachte, zeitlose Aufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die ihr eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Highlights der Ausstattung:

- Großzügige und praktische Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen
- Hochwertige Bodenbeläge: Zeitlose Fliesen, aktuell überlegt mit einem modernen anthrazitfarbenen Teppichboden
- Zwei raumhohe Einbauschränke in den Fluren bieten großzügigen Stauraum
- Zwei Gegensprechanlagen für komfortable Kommunikation
- Große Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Maßgefertigte Fliegengitter
- Zwei sonnige Loggien in Ost- und Südausrichtung, ideal zum Entspannen
- Sonnenmarkise für angenehmen Schatten an heißen Tagen
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung für eine effiziente Energieversorgung
- Fernsehempfang über Satellit für zahlreiche TV-Optionen
- Stilvolle weiße Wohnungstüren, die dem Wohnambiente eine moderne Note verleihen
- Einbauküche

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Qualität und dem einzigartigen Blick auf den Kölner Dom begeistern!

**CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Tutto sulla posizione

Erleben Sie Ihren persönlichen "Kölner Weitblick"! Die Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage mit einem einmaligen Blick auf die idyllische, grüne Umgebung. An klaren Tagen genießen Sie einen unvergesslichen Ausblick über Leverkusen bis hin zur Kölner Bucht, mit dem Kölner Dom als beeindruckendem Höhepunkt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und die Sparkasse, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich bietet der charmante Wochenmarkt am Dienstag frische regionale Produkte. Gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants in der Umgebung laden zum Verweilen ein. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen im nahegelegenen Ortskern von Lützenkirchen und weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamtschulen und Realschulen in den angrenzenden Stadtteilen, sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A3 erreichen Sie Städte wie Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf in kürzester Zeit. Die Flughäfen Köln-Bonn (ca. 25 Minuten) und Düsseldorf (ca. 37 Minuten) sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: Die Buslinien 201, N21 und SB20 sind bequem zu Fuß erreichbar, und die S- und Regionalbahnhöfe in Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Mitte bieten direkte Verbindungen zu den Hauptbahnhöfen Köln, Wuppertal und Düsseldorf sowie zu den Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf. Diese Lage verbindet familiäres Wohnen nahe der Natur mit einer exzellenten Anbindung.

**CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24237360 - 51381 Leverkusen – Lützenkirchen

## Partner di contatto

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

Jörg Rischke

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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