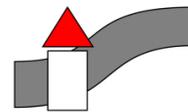


Ihr neuer Wohlfühlort: 3-4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Dachterrasse und Garage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9290

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese wunderschöne 3-4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen. Es handelt sich hier um ein Mehrfamilienhaus, dass im Jahr 1973 mit gestaffelten Terrassenwohnungen errichtet wurde. Die Aufteilung zeigt sich wie folgt: Das ca. 42 m² große Wohn- / Esszimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung und besticht durch seine großzügige und einladende Atmosphäre. Ein kleiner Bereich dieses Raumes kann bei Bedarf als Abstellraum abgetrennt werden, der über die Diele zugänglich ist. Derzeit befindet sich an dieser Stelle eine Bar mit Wasseranschluss, die den Raum zusätzlich aufwertet und zu geselligen Abenden einlädt. Zwei mögliche Schlafräume mit ca. 9 m² und ca. 15 m² bieten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Einrichtungsideen. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ca. 20 m² große Dachterrasse. Mit ihrem herrlichen Blick ins Grüne ist sie der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Natur zu genießen. Zwei Markisen spenden angenehmen Schatten und sorgen somit für optimalen Sonnenschutz. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die in der Wohnung verbleibt. Direkt neben der Küche findet sich ausreichend Platz für einen gemütlichen Esstisch, an dem Sie Ihre Mahlzeiten genießen können. Das stilvolle und bereits modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer barrierearmen Dusche, einem Waschbecken, einem WC, einem Bidet und einem beheizbaren Handtuchhalter. Auch das Gäste-WC wurde modernisiert und bietet höchsten Komfort. Praktischerweise sind die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vor dem Duschbad untergebracht. Zur Wohnung gehört eine übergroße Garage, die zusätzlich Platz für weitere Staufläche bietet. Dieser Bereich sowie der oben genannte mögliche Abstellraum dienen als Kellerersatzraum. Das Haus ist nicht unterkellert und es gibt keine gemeinschaftlichen Bereiche, was Ihnen zusätzliche Privatsphäre garantiert. FAZIT: Diese Wohnung ist ein echtes Juwel und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und einer idyllischen Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot und vereinbaren Sie einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit uns!

Lage

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen und zentralen Lage mit einem tollen Ausblick ins Grüne. Es handelt es sich um eine Sackgasse und Privatstraße. Lützenkirchen ist ein historisch gewachsener Stadtteil von Leverkusen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, regelmäßige Busverbindungen in die Zentren der Stadt, Kindergarten, Schulen, Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Lützenkirchen liegt angrenzend am bekannten Landschaftsschutzgebiet Bürgerbusch und bietet somit einen hervorragenden Freizeit- und Erholungswert. Es sind nur knapp 20 km bis in die Kölner- und 35 km in die Düsseldorfer Innenstadt. Bis zur Autobahnauffahrt A3 sind es ca. 5 km und zur A1 ca. 9 km. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Ausstattung

Die Wohnung zeigt sich in einem sehr gepflegten und in vielen Bereichen bereits modernisierten Zustand. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Fenster: * Weiße isolierverglaste Kunststofffenster (erneuert in 1989) * Überwiegend mit manuell betriebenen Rollläden ausgestattet Bodenbeläge: * Fliesen, Vinyl, Teppich Sanitärbereiche: * Im Jahr 2019 modernisiertes Duschbad mit Waschbecken, WC, Bidet, deckenintegrierte Spots, beheizbarer Handtuchhalter * Ebenfalls im Jahr 2019 modernisiertes Gäste-WC im Eingangsbereich Heizung: * Eigene Gasanlagenheizung, Fabrikat Brötje, Baujahr Dez. 2023 □ hinsichtlich der Heizung sind Sie somit unabhängig von der Eigentümergeinschaft und Verteilungsschlüsseln * Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer Sonstiges: * Abgedichtete Dachterrasse mit zwei Markisen und Wasseranschluss * SAT-Schüssel (Glasfaseranschluss folgt) * Im Jahr 2023 erneuertes elektrisch betriebenes Garagen-Sektionaltor * Verlegung des Telefonkabels in die Garage * Gegensprechanlage

Sonstiges

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS Der Energieausweis ist bereits bei der Hausverwaltung beantragt und liegt zur Besichtigung vor. ERSCHLIESSUNG: Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Bilder









