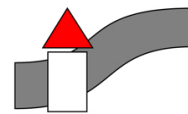


Aktuell vermietete 5 1/2 Zimmer-Maisonette mit 2 TG-Stellplätzen in Leverkusen-Schlebusch!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 128582-5483

Objektbeschreibung

Auf zwei Etagen bietet Ihnen diese Wohnung mehr Raum als so manches Einfamilienhaus, und die Aufteilung und Gestaltung bietet sowohl den Liebhabern gemütlicher Ausstattungen wie auch den Freunden eines modernen Ambientes Raum für die gewünschte Umsetzung. Der Wohnungszugang befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses mit nur 6 Wohnungen. Über das Treppenhaus erfolgt auch der direkte Zugang in die Kellerräume mit Einzelkeller und Waschküche sowie in die Tiefgarage mit Fahrradabstellraum und den zum Angebot gehörenden 2 Tiefgaragenstellplätzen. Nach dem Betreten der Wohnung befinden Sie sich im der geräumigen und hellen Diele des Eingangsbereiches mit ansprechend viel Platz für eine Garderobe. Ein geräumiges Gäste-Duschbad mit Fenster zur Rechten und ein Abstellraum für Vorräte, Putzmittel u. a. m. sind hier untergebracht. Es schließen sich zwei Zimmer an, die je nach Bedarf als Büro, Gäste-, Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Auf der anderen Flurseite schließt die Küche an, die sich zum angrenzenden knapp 30 m² großen Wohn-/Esszimmer hin öffnet. Lichtdurchflutet und sowohl nach Osten wie nach Westen mit Balkon bzw. Loggia ausgestattet, bildet dieser Raum auch aufgrund des hohen Luftraumes über dem Essplatz sowie der Arbeitsplatz-Empore im oberen Geschoss den Kern der Wohnung. Die gradlinig in Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Edelstahlhandlauf ausgeführte Innentreppe mündet im Dachgeschossbereich auf einer Empore, die ideal als Arbeitsplatz, aber auch als Ruhe- und Entspannungszone gestaltet werden kann. Angrenzend erreicht man den separierten Schlafbereich dieser Ebene, der wiederum über 2 Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche verfügt. Auch das größte Schlafzimmer verfügt noch einmal über einen in die Dachschrägen integrierten Abstellraum für Koffer u. a. m.! Gerne stellen wir Ihnen das Objekt detailliert in einer individuellen und persönlichen Besichtigung vor, die wir in Einzelterminen durchführen. Nehmen Sie hierfür bei Interesse per e-mail-Kontakt zu uns auf, und wir melden uns zur Vereinbarung des Termins bei Ihnen zurück. Bitte versuchen Sie keine unangemeldeten und mit uns nicht vereinbarten Direkt-besichtigungen durchzuführen und sich bei Außenbesichtigungen diskret zu verhalten.

Lage

Wenn ihr Anforderungsprofil an eine Immobilie als Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung u. a. Stichwörter wie - zentrumsnah mit guter Ausstattung, gute Infrastruktur und nahe Anbindungen an den ÖPNV - enthält, oder Sie vielleicht ein Haus mit zu großem Grundstück zukünftig gegen eine adäquate großzügige Wohnung in ruhiger Grünlage tauschen möchten, dann haben wir hier die passende Immobilie im Angebot, denn die Wohnung liegt in der Nachbarschaft zu Fußgängerzone und Dhünnaue im Schlebuscher Ortskern! Ein idealer Wohnsitz für DEN SCHLEBUSCHER, der die Atmosphäre und die auch überregional bekannten und beliebten Vorzüge dieses Stadtteils erleben und genießen möchte. U. a. wegen der unmittelbaren Nähe zu den großen Wald-, Wiesen- und Parkflächen sowie den Fahrrad- und Spazierwegen entlang der Dhünn wird Schlebusch auch zu Recht als das Tor zum Bergischen Land bezeichnet. Verschiedene historische Gebäude wurden in der Fußgängerzone bereits restauriert, und bilden dort zusammen mit modernen Wohn- und Geschäftshäusern den Kern einer gut funktionierenden Ortsmitte. Hier ist alles zu finden, was eine lebens- wie lebenswerte und intakte Stadt ausmacht: Attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine ebensolche Gastronomie, ein breites Freizeitangebot, kulturelle Veranstaltungen, beste Gesundheitsversorgung durch das Klinikum und eine Vielzahl niedergelassener Ärzte verschiedenster Fachrichtungen. Diverse Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und vieles andere mehr runden das All Inclusive Angebot ab - alles ist zu Fuß leicht und schnell erreichbar und sorgt damit für einen besonders hohen Wohnwert und Lebensqualität - gleichermaßen für Mieter wie für Eigentümer - egal in welchem Lebensalter. Die Anbindungen an den ÖPNV sind mit schnell erreichbaren Bushaltestellen sehr gut. Über das Leverkusener Auto-bahnkreuz von A1 und A3 sind auch die benachbarten Großstädte Köln und Düsseldorf schnell erreichbar. Darüber hinaus gibt es einen Straßenbahnanschluss nach Köln und diverse Bahnhöfe im Stadtgebiet sowie S- und Bundesbahnanschlüsse.

Ausstattung

**** massive und moderne Bauweise aus dem Jahr 2004 ** Vollunterkellerung mit Tiefgarage ** Kunststofffenster mit Isolierverglasung - Dachflächenfenster Fensterrahmen aus Holz ** Rollläden befinden sich nur an den Fenstern und Türen des Balkons/der Loggia ** Fernwärmeheizung ** Warmwasserversorgung über Heizungsanlage ** Innentreppe als Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Edelstahlhandlauf ** die Eingangsebene ist komplett mit hellen Bodenfliesen ausgestattet - in der oberen Etage ist - bis auf das ebenfalls geflieste Bad - Laminatboden verlegt ** Balkon und Log-gia ** Duschbad mit WC, Waschbecken und Fenster - Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken ** 2 TG-Stellplätze ** Einzelkeller, Waschküche, Fahrradabstellraum ** ...!**

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsgebühren nach KAG und BauGB mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen sind bereits angefordert. Für den Fernsehempfang ist ein Kabelanschluss vorhanden. Im monatlichen Wohngeld sind u. a. auch die Kosten für Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege bereits enthalten. Angaben nach § 87 Gebäudeenergiegesetz vom 01.12.2020: Verbrauchsausweis gültig vom 19.07.2018 bis zum 19.07.2028, Befeuerung: Nah-/Fernwärme, Endenergiekennwert: 69 kWh/(m²*a), Effizienzklasse B, Baujahr Gebäude 2004! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Bearbeitung und die Durchführung von Innenbesichtigungen nur nach Übersendung eines vollständigen Kontaktdatenatzes vornehmen können. Vielen Dank! Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 2,50 % inkl. MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen! Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite

bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen, und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu den ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eventuell eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten! Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße können wir keine Gewähr übernehmen.





















