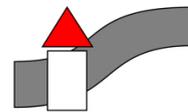


## Großzügige 3-Zi.-Maisonette-Wohnung mit TG-Stpl. in ruhiger Lage in Lev.-Fettehenne!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 128582-5487

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Maisonette -Wohnung verfügt mit 116 qm<sup>2</sup> über ein attraktives Platz- und Raumangebot auf zwei Ebenen. Helle Räume, zwei Bäder und eine geräumige Loggia mit Blick ins Grüne zeichnen unser Angebotsobjekt hierbei aus. Sie erreichen den Wohnungszugang im Dachgeschoss über das helle und offen gestaltete Treppenhaus ohne Fahrstuhl. Kellerflächen, Pkw-Abstellplätze und ein Autowaschplatz befinden sich auf der Parkdeckebene im Untergeschoss. Hinter der Wohnungseingangstüre erreicht der Besucher der Wohnung die offene Eingangsdiele mit Garderobenbereich und Zugang in das Gäste-Duschbad. Der Übergang in das ca. 41 m<sup>2</sup> große, geräumige Wohn- und Esszimmer ist fließend und erschließt sich gleichzeitig auch in die benachbarte Küche. Die Kücheneinbauten verbleiben, und sind im Kaufpreis enthalten. Ein Abstell-/Vorratsraum schließt das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die Innentreppe führt aus dem Dielenbereich in die Dachgeschossebene, auf der neben dem Wannenbad mit Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz und einem separierten WC die beiden Schlafräume zu finden sind. Dazwischen wurde die mit Überdachung versehene Loggia positioniert, von der man einen schönen grünen Rundblick genießen kann. Die Diele ist geräumig, und bietet bei Bedarf auch Platz für die Unterbringung eines Arbeitsplatzes.

## Lage

Das Objekt liegt verkehrsrhug und grenzt direkt an die Ophovener Wald- und Seenanlage im Gebiet Lev.-Steinbüchel an, dem östlichsten Bereich des Leverkusener Stadtgebietes. Nur wenige Minuten benötigen Sie von hier aus, um im beginnenden Bergischen Land die vielfältigen Angebote in freier Natur nutzen zu können. Sparkasse, Bäcker und ein Discounter sind fußläufig erreichbar und das benachbarte Zentrum in Lev.-Schlebusch mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einer abwechslungsreichen Gastronomie ist schnell erreichbar. Darüber hinaus gibt es im Umfeld einige Hofläden mit einem sehr guten Angebot an regionalen Lebensmitteln. Auch die Anbindungen an den ÖPNV sind gut, die Versorgung mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen ist gegeben und sowohl der Autobahnanschluss A1 in Burscheid als auch der Autobahnanschluss A3 in Leverkusen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

## Ausstattung

\*\* massive, konventionelle Bauweise \*\* Steildach mit Aufbauten und Ziegeleindeckung \*\* überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung ( außer Küche mit Holzrahmen ) \*\* Duschbad + Wannenbad \*\* inklusive Einbauküche \*\* gasbefeuerte Fußbodenheizung \*\* Parkett, Fliesen, Kork- und Laminatboden \*\* überdachte Loggia \*\* überdachter Pkw-Stellplatz \*\* Keller \*\* ...!

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Wasser, Gas, Telefon und Kabelanschluss sind vorhanden. Nach Aussage des Verkäufers sind alle bisher erhobenen Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlusskosten nach KAG bereits bezahlt. Die entsprechende Erschließungsbeitragsbescheinigung ist bereits von uns angefordert worden. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 26.11.2018 bis 25.11.2028 Energieverbrauchskennwert: 146.2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) inklusive Warmwasser Wesentlicher Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Baujahr Gebäude: 1981 - Baujahr Anlagentechnik: 2006 Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 2,975 % inklusive 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 evtl. 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 übernehmen wir keine Gewähr!

## Bilder

















