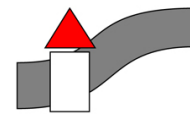


Außergewöhnliches 3-Zi.-Appartement im DG mit Tiefgarage und Fahrstuhl in Lev.-Schlebusch!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 128582-5490

Objektbeschreibung

Eine vom Baujahr und vom Stil her junge Wohnung, die sich sowohl zur Eigennutzung als auch bei einer Kapitalanlage optimal für einen Zweipersonenhaushalt eignet, da es aufgrund der hohen Wohn- und Lagequalität eine nachhaltige große Nachfrage für diese Objektart gibt. Das gepflegte Mehrfamilienhaus, welches im Jahre 2012 fertig gestellt wurde, verfügt über 3 Hauszugänge mit insgesamt 25 Wohnungen. Unsere Angebotswohnung befindet sich innerhalb des Hauszuganges im 3. OG in Alleinlage, und ist mit dem Fahrstuhl stufenlos zu erreichen. Auch die Keller- und Tiefgaragenebene ist über die Fahrstuhlanbindung erschlossen. Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich in der geräumigen Eingangsdielen, von der aus auch direkt das Gäste-WC zu erreichen ist. Den AAAH-Effekt erleben Sie mit Zutritt in den lichtdurchfluteten, offenen und kombinierten Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich, der mit seinem großzügigen Glasdach und vielen weiteren Fensterfronten sowie größtenteils firsthohen Decken überrascht. Außerdem stehen mit einem gartenseitigen und einem nach Westen liegenden straßenseitigen Balkon zwei Freisitze zur Verfügung. Die Einheit ist wie ein großzügiges Appartement konzipiert, und wird durch die architektonische Gestaltung in die unterschiedlichen Nutzungsbereiche aufgeteilt. Über einen kleinen Flur wird der separate Privatbereich der Wohnung erschlossen, der ein u. a. Arbeits- oder Gästezimmer umfasst. Außerdem steht ein Schlafzimmer mit Bad en Suite zur Verfügung. Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Einzelkeller. Das Objekt präsentiert sich in einem sehr guten, gepflegten und bereits vollständig geräumten Zustand. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche und individuelle Immobilie in einem persönlichen Termin vorstellen zu dürfen - Rufen Sie uns an!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage am Rande des Ortskerns von Leverkusen-Schlebusch, das zu den beliebtesten und nachgefragtesten Wohnlagen in ganz Leverkusen gehört, und dafür auch überregional bekannt ist. Nicht nur Eigennutzer lieben die Vorteile dieses Quartiers, auch Kapitalanleger wissen die nachhaltige und gute Vermietbarkeit von Wohnungen in diesem Stadtteil zu schätzen, und können sich für später auch durchaus eine eigene Nutzung ihrer Investition vorstellen. Ausschlaggebend hierfür ist u. a. die hervorragende Infrastruktur mit der nur wenige Schritte entfernten Fußgängerzone in der Ortsmitte. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kreditinstitute, Ärzte diverser Fachrichtungen, Apotheken, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und nicht zuletzt eine abwechslungsreiche Gastronomie befinden sich in direktem Umfeld. Die vielen Sportmöglichkeiten sowie das grüne Umfeld mit ausgedehnten Spazierrmöglichkeiten sorgen für einen besonders hohen Wohnwert und Lebensqualität. Die Anbindungen an den ÖPNV inklusive Straßen- und Bundesbahnanschlüsse - sind sehr gut, und durch das vorhandene Leverkusener Autobahnkreuz A1/A3 sind auch die benachbarten Großstädte Köln und Düsseldorf gut und schnell erreichbar.

Ausstattung

**** massive, voll unterkellerte Bauweise mit Tiefgarage ** Satteldach mit Ziegeleindeckung ** isolierverglaste Fenster mit Rollläden - Jalousien an Balkonen und Beschattungsanlage am Glasdach ** Fliesen- und Teppichböden ** Fußbodenheizung (Befuerung: Gas) - Warmwasser-Bereitung über die Heizung ** 2 Balkone ** Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss - Gäste-WC ** Fahrstuhl im Haus vorhanden ** separate Zähler für Warm- und Kaltwasser ** Kabel-TV ** Videogegegensprechanlage ** Einzelkeller ** Tiefgaragen-Stellplatz ** etc .!**

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind hier vorhanden. Nach Versicherung des Verkäufers sind alle damit verbundenen Kanalschluss- und Erschließungsanlagen nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) und Baugesetzbuch (BauGB) bereits abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Im monatlichen Wohngeld sind u. a. auch die Kosten für Hausreinigung, Hausmeister, Winterdienst und Außenanlagen bereits enthalten. Angaben zum Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom 15.11.2022 bis zum 15.11.2032, Befuerung: Gas, Endenergiekennwert: 75,7 kWh/(m²*a), Effizienzklasse C, Baujahr Gebäude 2012! 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 2,975 % 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.

Bilder















