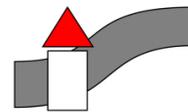


NEU: Preislich attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Loggia und TG-Stellplatz



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9397

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, welches 1965 errichtet wurde. Das Haus verfügt über einen Aufzug. Durch die gelungene Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie die zentrale Wohnlage hat diese Immobilie viel Potential. Die Wohnung eignet sich aufgrund des attraktiven Kaufpreises sowohl für einen Kapitalanleger als auch für eine Eigennutzung. Die Aufteilung der Wohnung zeigt sich wie folgt: Das nach Westen ausgerichtete helle Wohnzimmer verfügt mit ca. 25 m² über eine angenehme Größe. Von hier aus hat man einen direkten Zugang auf die Loggia mit Blick ins Grüne. Über einen zweiten Flur erreichen Sie die beiden ca. 16 m² und ca. 13 m² großen Schlafzimmer, das Wannenbad mit einem Anschluss für die Waschmaschine, einen separaten WC-Bereich sowie einen praktischen Abstellraum. Eine Küche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, rundet das Angebot ab. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum folgende Gemeinschaftsräume: Trockenraum und Fahrradkeller. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz direkt am Haus.

Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer grünen Wohnlage im Stadtteil Steinbüchel. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs stehen in Steinbüchel drei Supermärkte (Lidl, Aldi, Edeka) zur Verfügung. Zudem ein kleines Geschäftszentrum mit Ärzten, einer Sparkassen-SB-Filiale und Gastronomie, welches nur ca. 500 m von der Wohnung entfernt ist. Kurzum: Eine zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur. Der Ortsteil Steinbüchel bildet den östlichsten Bereich des Leverkusener Gebietes. Damit beginnt hinter der Stadtgrenze das Bergische Land, das mit vielen Ausflugszielen und mit einer herrlichen Landschaft einen hohen Freizeitwert besitzt. Mit dem Fahrrad und mit dem Auto sind Sie in nur wenigen Minuten in der grünen Umgebung. Mit der nahen Bushaltestelle haben Sie regelmäßige Busanbindungen ins Wiesdorfer und Schlebuscher Zentrum sowie nach Opladen. Sehr gut ist das Angebot an Schulen. Grundschule, Gesamt- und Realschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das namhafte Freiherr-vom-Stein-Gymnasium ist leicht mit Bus oder dem Fahrrad zu erreichen. Für die Kleinsten besteht ein gutes Kindergartenangebot. Die Kinder können auf dem eigenen Grundstück der Wohnanlage abseits der Straße spielen. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Ausstattung

Die Wohnung sowie das Gemeinschaftseigentum zeigen sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung der Wohnung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Fenster: - Meist sind isolierverglaste Holzfenster (überwiegend aus dem Jahr 1990) vorhanden. - Im kleineren Schlafzimmer wurde bereits ein isolierverglastes Kunststofffenster eingebaut. - Alle Fenster gehören zum Gemeinschaftseigentum; Teils elektrisch betriebene Rollläden Bodenbeläge: Fliesen-, Laminat- und Teppichboden Heizung: Fernwärme; die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer Sonstiges: - Diele mit Gegensprechanlage und Garderobenbereich - Aufzug vorhanden (in 2021 wurden bereits Erneuerungen vorgenommen) - Loggia mit Blick auf das Bayer-Kreuz sowie den Kölner Dom - Kabel-TV vorhanden (Vodafone) - Mehrere Lichtspots in der Deckenverkleidung (Bad) vorhanden

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 14.03.2019 Endenergieverbrauch Wärme: 161 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1965

Bilder









