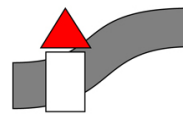


**VERKAUFSSTART: Moderne Maisonette-Wohnung mit zwei Bädern, Südbalkon,  
TG-Stellplatz uvm.**



**Ihr Ansprechpartner**

*Schwelme Immobilien*



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

**Objektdaten**

**Objektnummer**      66377-9409

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine moderne und interessante 3-Zimmer-Maisonettewohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches 1996 mit 10 Eigentumswohnungen errichtet wurde. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden und ist optimal für eine kleine Familie oder auch für ein anspruchsvolles Paar. Auf der ersten Wohnebene befinden sich ein großzügiger Dielenbereich mit praktischen, maßangefertigten weißen Einbauschränken, ein Duschbad, der helle Ess- und Wohnbereich mit angrenzender Küche sowie ein weiteres Zimmer, welches als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang auf den Süd-Balkon mit einem schönen Ausblick ins Grüne. Aus dem Wohnbereich führt eine ansprechende Treppe auf die zweite Wohnebene. Diese Ebene wird derzeit als Schlafempore genutzt. Daneben befindet sich ein großzügiges Wannenbad mit Fenster.

## Lage

Die Wohnung liegt in Leverkusen-Pattscheid. Pattscheid gehört als Teil Bergisch Neukirchens seit 1975 zu Leverkusen. Der Stadtteil Bergisch Neukirchen ist ein sehr begehrtter Wohnort innerhalb von Leverkusen. Es finden sich hier Wohnhäuser inmitten großzügiger Grünflächen, exklusive Villen mit großen Gartenanlagen, schöne alte Wohngebäude und ein das Ortsbild dominierender, beeindruckender Kirchenbau (Hl. Drei-König Kirche). Der Ortskern bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Mit der guten Verkehrsanbindung ist man auch schnell in Leichlingen und in Leverkusen-Opladen inkl. Autobahnanschluss. Ein Grund für die Beliebtheit von Bergisch Neukirchen erklärt sich mit dem wunderschönen Umland, der herrlichen Bewaldung in einer sanften Hügellandschaft und attraktiven Ausflugszielen. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

## Ausstattung

Dem Baujahr entsprechend verfügt die Wohnung und das Haus über eine moderne, zeitgemäße Ausstattung. Folgende Ausstattung finden Sie im Detail vor: Fenster: Drei weiße bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr. Im Zimmer [Eltern] ist das Fenster durch ein bodentiefes Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2023 ausgetauscht worden. Alle drei Dachflächenfenster sind in 2022-2024 durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht worden. Bäder: Das Bad auf Wohnebene 1 verfügt über eine Dusche, ein WC und Waschbecken. Das Bad auf Wohnebene 2 verfügt über eine Badewanne, ein WC, Waschbecken und Fenster. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer in beiden Bädern. Bodenbeläge: In der Wohnung liegt überwiegend Parkettboden. Die Bäder sind hell gefliest und verfügen über eine zeitlose weiße Sanitärausstattung. Heizung: Gaszentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer Loggia: Die nicht einsehbare gemütliche Loggia ist nach Süden ausgerichtet. Sonstiges: Die Küche inkl. Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Weiterhin befinden sich im Keller ein Wasch- und Trockenraum mit separaten Strom- und Wasserzählern sowie ein Fahrradkeller. Die Wohnung verfügt über Kabel-TV.

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telefon 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. ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS: Energieausweis: verbrauchsbasiert Energieausweis gültig bis: 13.11.2027 Energiekennwert: 105 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: D Baujahr Heizung lt. Energieausweis: 2017 Wesentlicher Energieträger: Gas

## Bilder









