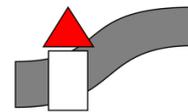


## Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Terrasse und Garten in Leverkusen-Schlebusch



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

**Objektnummer**      20070-4209

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet mit knapp 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Balkon, einer Terrasse und einem Gartenanteil ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Paare oder Familien. Gelegen in einem gepflegten 7-Familienhaus, verbindet die Wohnung Komfort, Raum und eine ruhige Atmosphäre. Die gut durchdachte Raumaufteilung beginnt in der Diele, die alle Zimmer der Wohnung erschließt: eine separate Küche, ein helles Schlafzimmer, ein gemütliches Kinderzimmer und ein modernes Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster. Das Herzstück der Wohnung bildet das ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das durch den direkten Zugang zum Balkon sowie zur großzügigen Terrasse mit angrenzendem Gartengrundstück besticht. Dieses als Sondernutzungsrecht zugeordnete Gartengrundstück lädt dazu ein, entspannte Stunden im Grünen zu genießen – ein perfekter Rückzugsort vom Alltag. Ein Kellerraum bietet zusätzliche Stauraumöglichkeiten, während der eigene Tiefgaragenstellplatz den Komfort abrundet. Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit der Ruhe und Erholung eines privaten Gartens – ein wahres Highlight für Familien oder Paare, die das Besondere suchen.

## Lage

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen von Leverkusen-Schlebusch – nur etwa 5 Gehminuten von der beliebten Fußgängerzone entfernt. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt: Geschäfte für den täglichen Bedarf ebenso wie Boutiquen, Restaurants und Cafés, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, Kindertagesstätten und sämtliche Schulformen. Das hochspezialisierte Leverkusener Klinikum ist in nur 3 Autominuten erreichbar. Die idyllischen Rad- und Spazierwege entlang des Flüsschens Dhünn, der nahegelegene Bürgerbusch sowie zahlreiche Sportstätten bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Schlebusch gilt als der beliebteste Wohnort in Leverkusen. Der charmante und lebendige Ortsteil ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt für seine stimmungsvollen Open-Air-Veranstaltungen und die ausgezeichnete Gastronomie. Hier verbinden sich ein hoher Wohnkomfort und die Vorzüge einer exzellenten städtischen Infrastruktur – und das alles ohne zwingend auf ein Auto angewiesen zu sein. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich nur ca. 3 Gehminuten entfernt, mit regelmäßigen Verbindungen zu allen Stadtteilen, ins Bergische Land und nach Köln. Mit der Straßenbahnlinie 4 (Haltestelle in der angrenzenden Waldsiedlung, ca. 2,5 km entfernt) oder mit dem Zug von den Bahnhöfen Manfort oder Wiesdorf gelangt man bequem nach Köln oder Düsseldorf. Das Autobahnkreuz Leverkusen bietet schnellen Zugang zu den Autobahnen in alle Richtungen, sodass auch die Metropolen in der Nähe ideal mit dem Auto erreichbar sind. Das angrenzende Bergische Land mit seinen ausgedehnten Wäldern, Flüssen, Talsperren und zahlreichen Sehenswürdigkeiten bietet zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Egal ob für Wanderungen, Radtouren oder Ausflüge – hier lassen sich Natur und Kultur in vollen Zügen genießen. In Schlebusch wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu verzichten – eine perfekte Kombination für anspruchsvolles Wohnen.

## Ausstattung

Massivbauweise / Fassade wärmeisoliert mit mineralischem Putz, gestrichen / Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden / Zimmertüren Holz und Holzargen / Fußboden Fliesen und Holzparkett / Zentralheizung mit Fernwärme

## Bilder







