

# Exposé

## Maisonette in Leverkusen

### Exklusive 5-Zimmer Dachgeschosswohnung in Leverkusen-Hitdorf

Objekt-Nr. OM-416542

#### Maisonette

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Vogelgesang

51371 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                       |              |                 |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr               | 2025                  | Übernahme    | sofort          |
| Etagen                | 2                     | Zustand      | Erstbezug       |
| Zimmer                | 5,00                  | Schlafzimmer | 3               |
| Wohnfläche            | 168,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Nutzfläche            | 24,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG           |
| Energieträger         | Strom                 | Stellplätze  | 2               |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 €              | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem charmanten Gebäude in Leverkusen-Hitdorf. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert und besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Sie verfügt über ein großzügiges Raumangebot, eine Terrasse für entspannte Stunden im Freien sowie ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Ein eigener Garagenstellplatz rundet das Angebot ab.

Es gibt eine zweite WE von 140 qm WF im EG und 110 qm NF im KG mit Fußbodenheizung und ca. 2,50 Höhe. Also 250 qm Wohn-Nutzfläche mit 7 Räumen.

Das Angebot gilt ohne Malerarbeiten und Bodenbeläge! Es handelt sich um einen Neubau! Der Grundriss wurde etwas geändert da aus einem Einfamilienhaus ein Einfamilienhaus mit 2 WE entsteht!

## Ausstattung

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

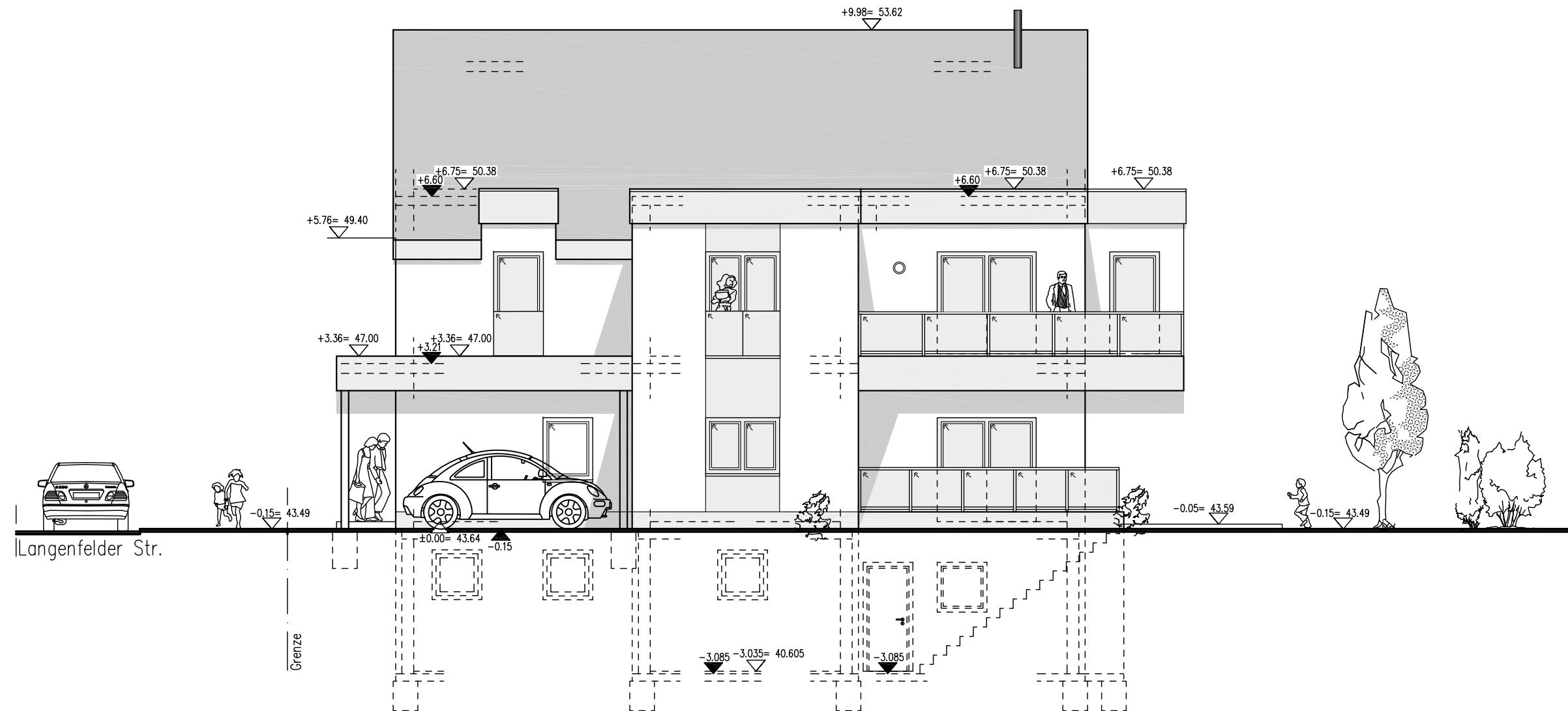
Die Adresse in Leverkusen-Hitdorf bietet eine freundliche Atmosphäre und eine moderate Bevölkerungsdichte. Die S-Bahn-Linie S6 sowie verschiedene Buslinien gewährleisten eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Hitdorf ist eine sichere Nachbarschaft, die besonders bei Familien beliebt ist und eine gute Mischung aus jungen Berufstätigen, Familien und Senioren beheimatet. Die ruhige Umgebung kombiniert mit guter Stadtanbindung macht Hitdorf zu einem attraktiven Wohnort.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



## NORDOSTANSICHT

LEGENDE:

M.: 1:100

BAUVORHABEN:  
**ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES**  
**Langenfelder Str. 27**  
**51371 Leverkusen-Hitdorf**

**BAUANTRAG**

Bestand am: 31.05.2021

Plan Nr. 08

NORDOST-  
ANSICHT

Architektur und Energie **PETER RICHARZ**

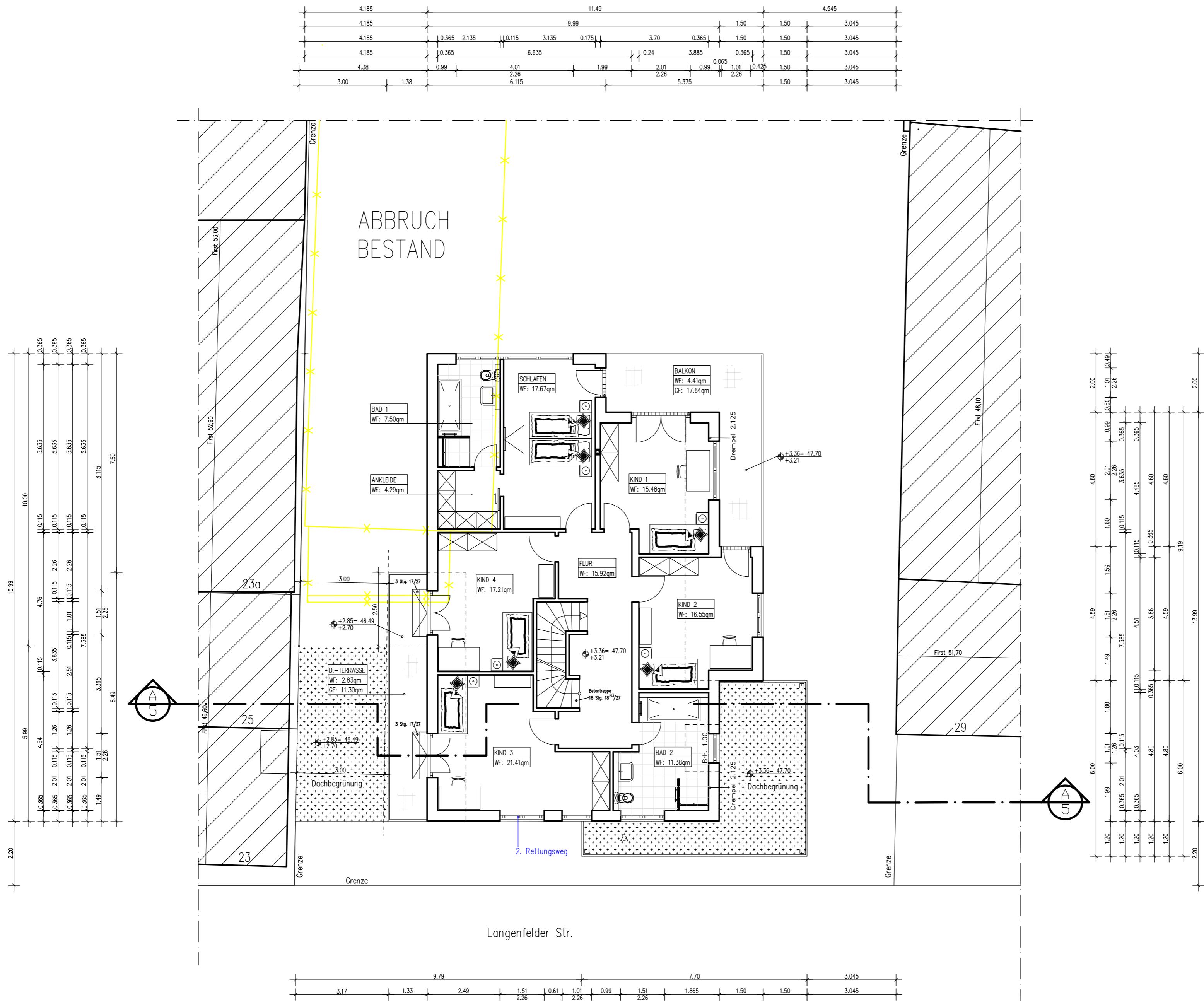
PETER RICHARZ  
 ARCHITEKT - AK RLP  
 GEBÄUDE-ENERGIE-BERATUNG - PLANUNG & BAULEITUNG  
 AUF DEM SAND 15  
 D-53572 UNKEL

TEL: 02224 / 940 260  
 FAX: 02224 / 940 261  
 MAIL: P.RICHARZ@T-ONLINE.DE

Änderung: Index : 00

Bauherr:  
**SUSANNE & DIRK**  
**VOGELGESANG**  
**KREFELDER STR. 8**  
**47506 NEUKIRCHEN-VLUYN**

# OBERGESCHOSS



# ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES

## Langenfelder Str. 27

## 51371 Leverkusen-Hitdorf

# **ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES**

## **Langenfelder Str. 27**

## **51371 Leverkusen-Hitdorf**

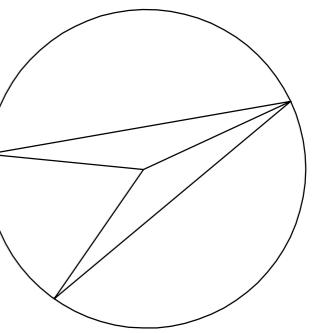
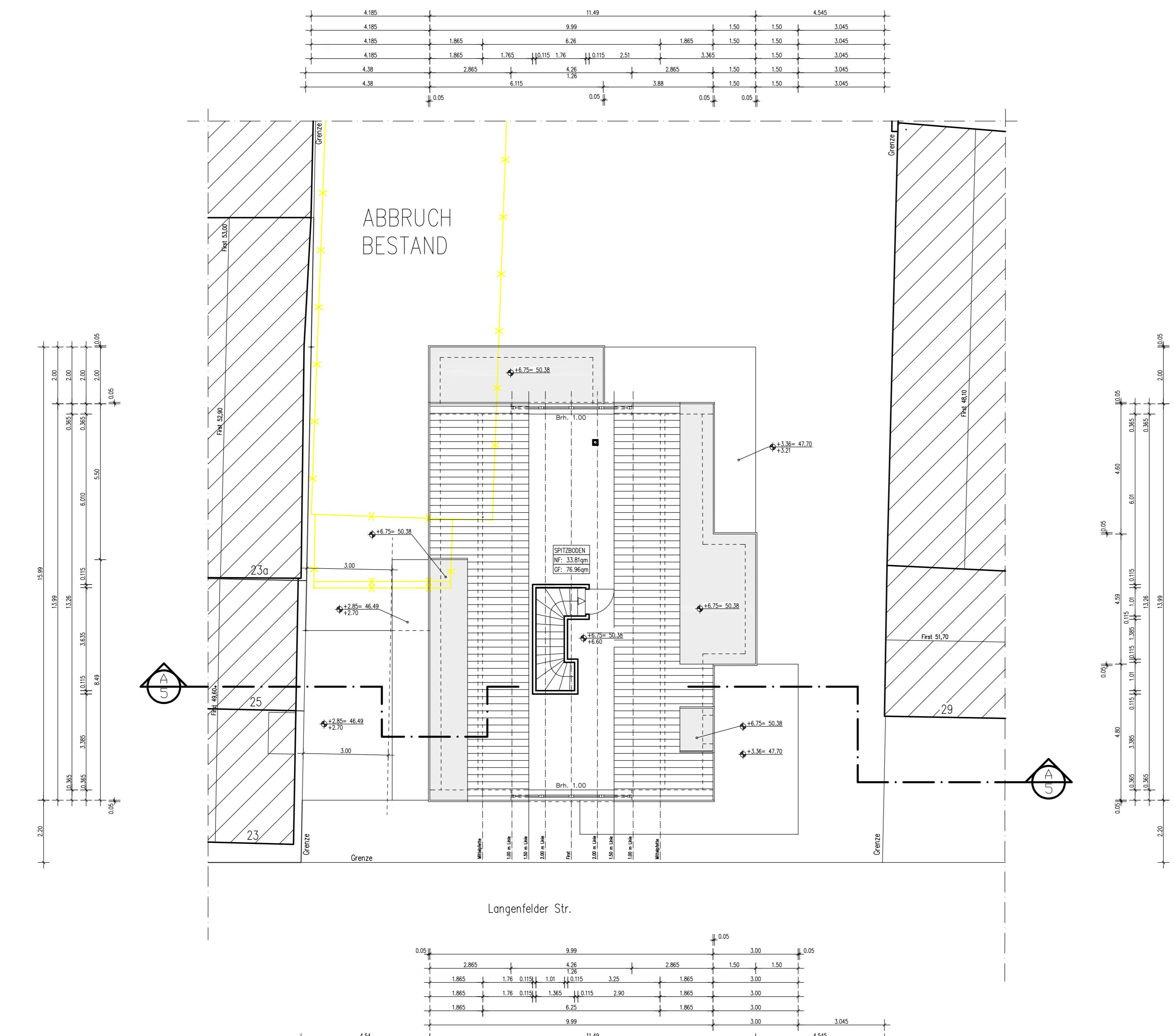
EHELEUTE  
SUSANNE UND DIRK VOGELGESANG  
KREFELDER STR. 8  
47506 NEUKIRCHEN-VLUYN

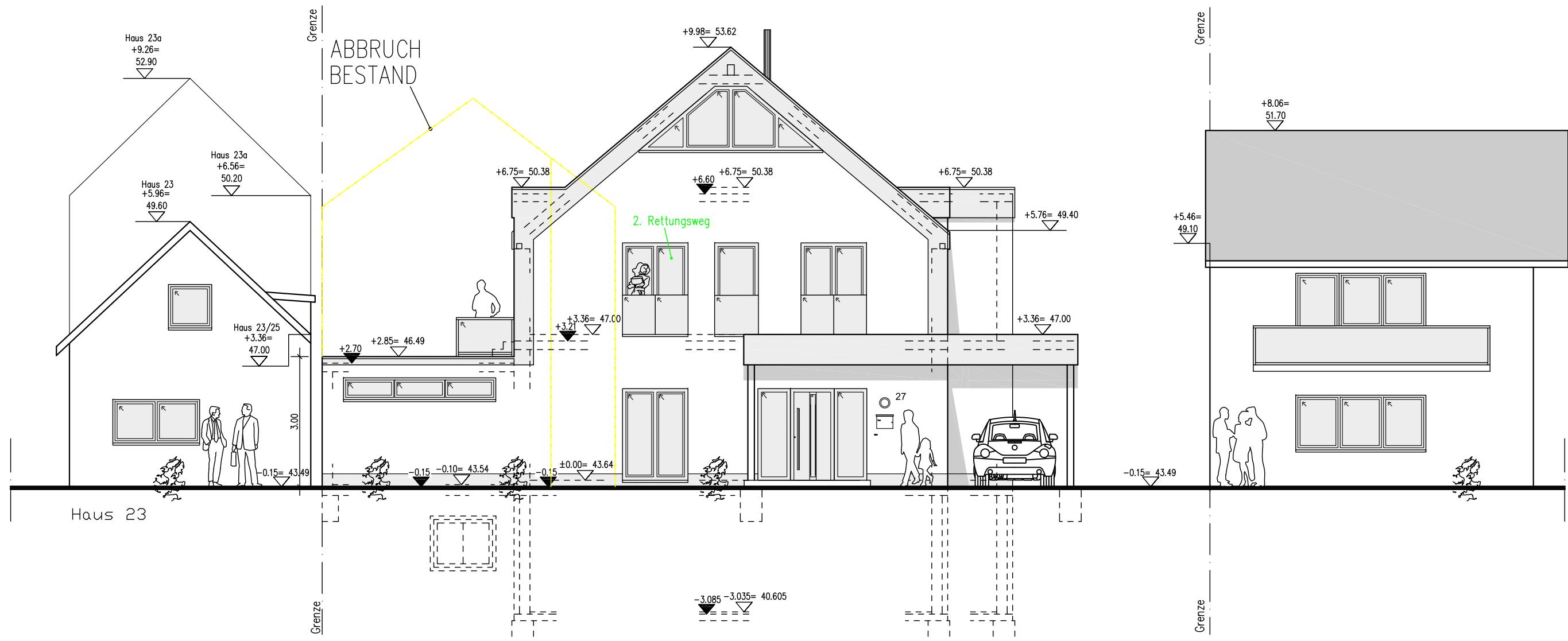
## **OBERGESCHOSS**

| MABSTAB   | GEZEICHNET        | DATUM      | FORMAT |
|-----------|-------------------|------------|--------|
| 1:100     | MI                | 31.05.2021 | A2     |
| PLANSTUFE | BAUANTRAGSPLANUNG | INDEX      |        |
| BP-03     | 00                |            |        |

**Architektur und Energie** **PETER RICHARZ**  
 PETER RICHARZ  
 ARCHITEKT - AKRUP  
 GEBAUDE-ENERGIEBERATUNG - PLANUNG & BAULEITUNG  

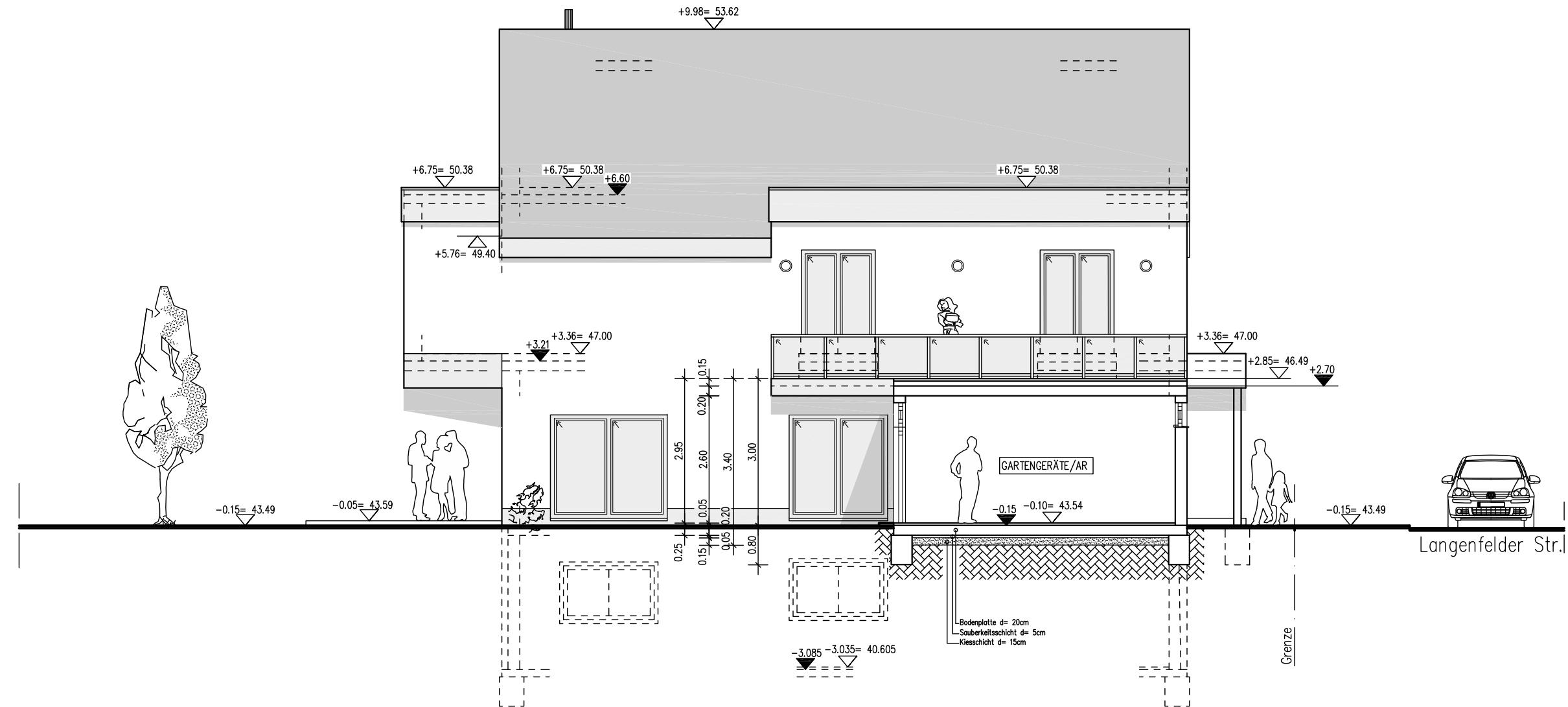
  
 PETER RICHARZ  
 architekt - energieberater  
 AUF DEM SAND 15  
 D-33572 INKEL  
 TEL.: 02224/940260  
 FAX: 02224/940260  
 MAIL: PRICHARZ@T-ONLINE.DE





**SÜDOSTANSICHT**

|                        |              |  |  |
|------------------------|--------------|--|--|
| M.: 1:100              | BAUVORHABEN: | ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES<br>Langenfelder Str. 27<br>51371 Leverkusen-Hitdorf | BAUANTRAG  |
| Bestand am: 31.05.2021 | Plan Nr. 06  | SÜDOST-ANSICHT   | Architektur und Energie PETER RICHARZ  |
| Änderung: Index: 00    |              |  | PETER RICHARZ<br>ARCHITEKT - AK RLP<br>GEBÄUDE-ENERGIE-BERATUNG - PLANUNG & BAULEITUNG<br>AUF DEM SAND 15<br>D-53572 UNKEL |



## SÜDWESTANSICHT

LEGENDE:

- White box
- Grey box
- Yellow box with asterisks

M.: 1:100

BAUVORHABEN:  
ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES  
Langenfelder Str. 27  
51371 Leverkusen-Hitdorf

**BAUANTRAG**

Bestand am: 31.05.2021

Plan Nr. 09

SÜDWEST-  
ANSICHT

Architektur und Energie PETER RICHARZ

PETER RICHARZ  
ARCHITEKT - AK RLP  
GEBÄUDE-ENERGIE-BERATUNG - PLANUNG & BAULEITUNG  
AUF DEM SAND 15  
D-53572 UNKEL

TEL: 02224 / 940 260  
FAX: 02224 / 940 261  
MAIL: P.RICHARZ@T-ONLINE.DE

Bauherr:  
SUSANNE & DIRK  
VOGELGESANG  
KREFELDER STR. 8  
47506 NEUKIRCHEN-VLUYN