

Exposé

Wohnung in Leverkusen

Wunderschöne 2,5 Zimmer-Wohnung - mit Sauna, Pool und Sonnenterrasse in Leverkusen Lützenkirchen



Objekt-Nr. OM-439077

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Raphael Schaffarzyk

51381 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	342 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und erwartet Sie mit Luxus-Ausstattung.

So können Sie am Wochenende oder nach der Arbeit in der Sauna entspannen und etwas Gutes für Ihren Kreislauf tun. Alternativ können Sie bei den Temperaturen draußen, einfach mal in den sauberen und gemütlichen Pool springen, der das ganze Jahr über betrieben und selbstverständlich auch im Winter geheizt wird.

Die Sonnenterrasse lädt zum Sonnenbaden bei einem schönen Ausblick ein (von hier aus kann man den Kölner Dom und das Silvesterfeuerwerk wunderbar sehen). Möchten Sie eine Grillparty feiern, eignet sich hierfür der großflächige, gemütliche Balkon. Alles, worauf Sie Lust haben, ist möglich.

Die Wohnung liegt im 1. OG mit Balkon in Südwest-Lage. Sie ist eine von 20 Wohnungen, die treppenförmig und nicht übereinander angeordnet sind. Dadurch grenzt die Wohnung nur zu einer Seite an einen Nachbarn.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von 79 m² inkl. Loggia-Balkon, wobei zur Berechnung 6 m² der Loggia (von insgesamt 12 m²) angerechnet werden.

Daraus ergibt sich auch der Eigentumsanteil von 79/2031stel.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und wurde um 2004 vollständig saniert, danach immer wieder modernisiert, zuletzt 2026.

Kalt-/Warmwasser sowie Heizung und Strom werden über Zähler gemessen, sodass eine genaue Verbrauchsabrechnung erstellt werden kann.

Das Haus ist modern und wurde in den letzten Jahren immer wieder renoviert. Die Heizung wurde vor einigen Jahren ebenso wie das Dach erneuert.

Dementsprechend ist das Hausgeld angemessen gering und auch die Instandhaltungsrücklage ist gut gefüllt. Der Anteil an der Rücklage für die hier angebotene Wohnung betrug Ende letzten Jahres über 5700 Euro.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für 20.000 Euro erworben werden kann.

Ausstattung

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Ölzentralheizung)
- um 2004 vollständig saniert
- Elektrik 2023 erneuert
- 2026 letzte Modernisierung
- großer Loggia-Balkon mit programmierbaren Rollläden
- Spa-Bereich mit Pool, Sauna, Liegen, Duschen, Umkleide und Terrasse mit Liegewiese im Freien
- Sonnenterrasse
- Garten (zum Sonnen oder Pflanzen ist reichlich Platz)
- Keller
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (kann separat erworben werden)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

In Leverkusen im schönen Ortsteil Lützenkirchen liegt das Mehrfamilienhaus. Ruhe und Entspannung und dennoch eine gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr sowie der A1 und A3 findet man in diesem Ortsteil.

Durch die Lage am Ortsrand findet man viele landschaftlich reizvolle Gegenden und auch Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern, Reiten, Fahrradfahren etc.

Ein Kindergarten ist in 5 min fußläufig erreichbar. Schulen sind auch in der Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Behörden, sind gut mit dem Bus, Auto oder auch zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer



Küche mit Abstellraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad en Suite

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung



Gäste-WC



wunderschöner Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schwimmbad



Sauna

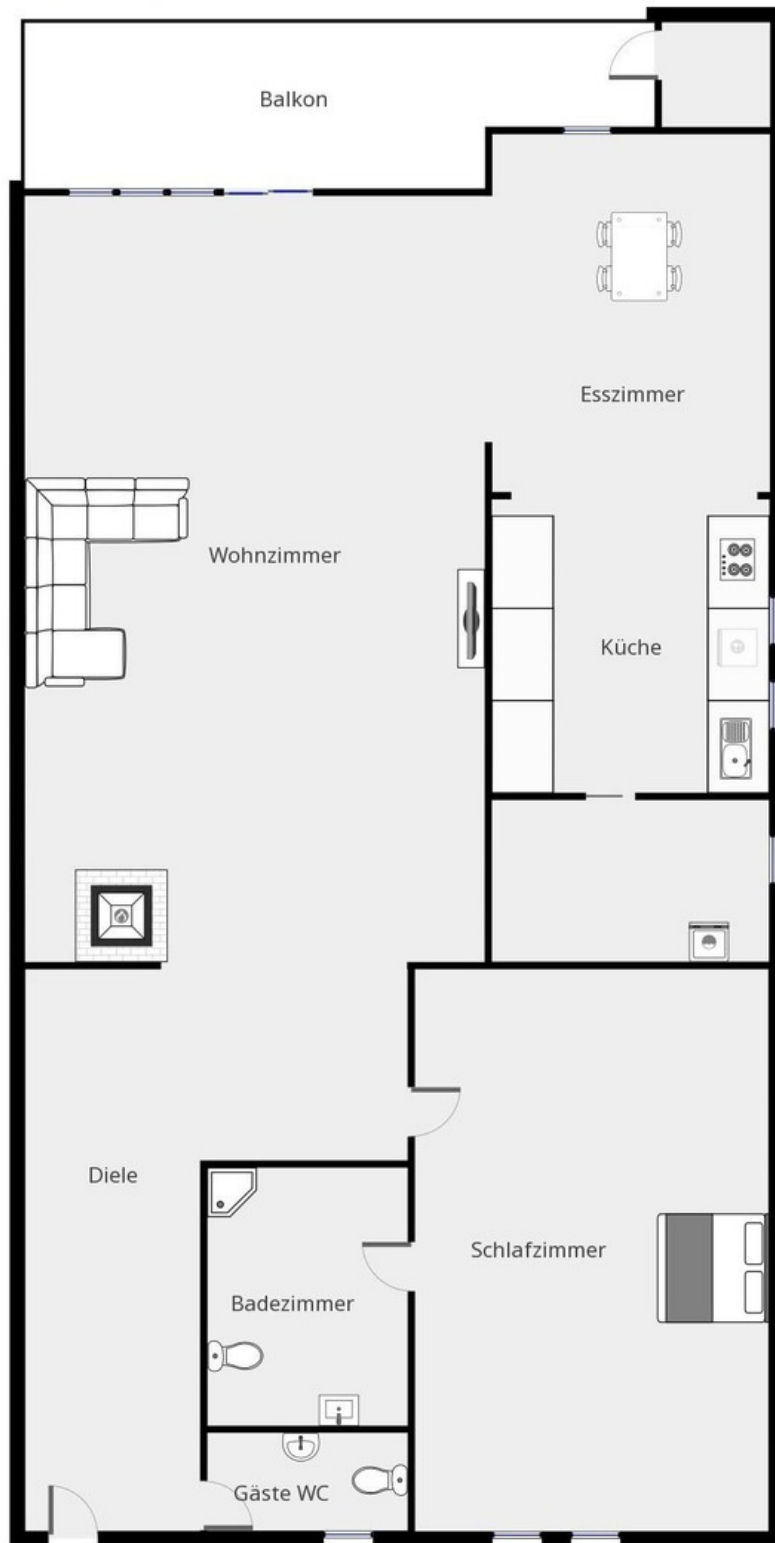
Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

nicht Maßstabsgetreu



Grundriss