

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Leverkusen

**Provisionsfrei und bezugsfertig: Sonnige 3 Zi.DG-Whg.  
mit SW-Dachterrasse in Leverkusen-Hitdorf**



Objekt-Nr. OM-444834

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Engels

51371 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines 3-Parteien-Mehrfamilienhauses in Leverkusen-Hitdorf. Sie ist über ein Treppenhaus erschlossen.

Highlights der Wohnung sind die Süd-/West-Dachterrasse, das lichtdurchflutete Wohnzimmer, ein Tageslichtbad, der Flur mit ausreichend Stauraum und die clevere Raumaufteilung, die aus ca. 78 qm viel Wohngefühl herausholt.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, der alle Räume miteinander verbindet: ein großes Wohnzimmer mit angrenzender Dachterrasse, ein Schlafzimmer, ein Kinder-, Büro oder Gästezimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslicht-Badezimmer und eine Küche.

Das Waschbecken im Badezimmer wurde bei der Demontage des Unterschranks entfernt und bislang nicht ersetzt. Dies erfolgte bewusst, um dem Käufer eine individuelle Gestaltung im Rahmen einer möglichen Modernisierung zu ermöglichen. Das Bad ist voll funktionsfähig (mit Ausnahme des fehlenden Waschbeckens).

Der Bodenbelag besteht aus hellem Laminat im Schlaf- und Arbeitszimmer sowie weiß-grauen Bodenfliesen in Flur und Wohnzimmer bzw. weißen Fliesen in der Küche und den Bädern. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 78 qm.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, ein Wasch-/Trockenraum, eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder sowie ein PKW-Stellplatz, der nicht im Kaufpreis enthalten ist.

Die vollunterkellerte Immobilie wurde 1972 in massiver Bauweise mit Satteldach erstellt. Eine Erweiterung erfolgte 1993. Die letzte Modernisierung erfolgte 2024.

Die Wohnung wurde beim Auszug in weißer Wandfarbe neu gestrichen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, der die Immobilie selbst langjährig bewohnt hat. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Eine ideale Immobilie für Singles, Paare oder Familien, die eine helle, ruhige Wohnung in angenehmer Nachbarschaft und komfortabler Wohngegend mit sehr guter Verkehrsanbindung suchen.

## Ausstattung

- sonnendurchflutetes Wohnzimmer
- ruhige Südwest-Loggia mit Blick ins Grüne
- Sonnenmarkise
- Tageslichtbad mit Badewanne
- geräumiger Flur mit Einbauschränk
- Gäste WC
- helles Laminat im Schlafzimmer und Arbeits-/

### Kinderzimmer

- grau-weiße Bodenfliesen im Flur und im Wohnzimmer
- weiße Boden- und Wandfliesen in Küche und Bädern
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Keller

- Gemeinschaftswasch-/Trockenraum
- PKW Stellplatz (nicht im Kaufpreis enthalten)
- Fahrradabstellmöglichkeit im Haus

BITTE BEACHTEN SIE, DASS DAS OBJEKT NICHT ÜBER EINEN AUFZUG VERFÜGT!

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

- Wohnen: ca. 22,94 qm
- Schlafen: ca. 16,65 qm
- Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer: ca. 10,99 qm
- Küche: ca. 6,8 qm
- TG-Bad: ca. 4,22 qm
- Gäste-WC: ca. 1,48 qm
- Flur: ca. 9,76 qm
- Abstellraum ca. 1,35 qm

Die Wohnfläche beträgt ca. 78 qm

**Lage**

Hitdorf ist mit seiner direkten Rheinlage ein beliebter Wohnort und zugleich ein idyllisches Ausflugsziel. Die Kombination aus alten, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, historischem Hafenable, den Hitdorfer Seen und modernen Wohnvierteln schaffen eine hohe Lebensqualität.

Über die nahegelegenen Autobahnen A 59, A 1 und A 542 sind die Innenstädte von Leverkusen, Köln und Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar - ideal für Pendler. Zudem gibt es mehrmals stündlich Busverbindungen zu den Bahnhöfen in Leverkusen-Mitte, Rheindorf, Langenfeld und Opladen. Eine Autofähre verbindet Hitdorf mit dem gegenüberliegenden Rheinufer in Köln-Langel.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckerei und Apotheke sind fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grundschule und Ärzte ebenso wie Restaurants, z.B. die beliebte „Alte Brauerei“, Eiscafés und kleinere Läden befinden sich ebenfalls direkt im Ort.

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von den weitläufigen Rheinauen entfernt – ein beliebtes Naherholungsgebiet, das zu Spaziergängen oder Radtouren am Wasser einlädt. In Hitdorf lebt es sich entspannt, familienfreundlich, naturverbunden und doch lebendig. Die charmante, fast dörflich wirkende Atmosphäre macht den Stadtteil bei Jung und Alt gleichermaßen beliebt. Insgesamt bietet Hitdorf eine erstklassige Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur und einem hohen Maß an Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2



Schlafzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Schlafzimmer Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Kind\_Arbeit Ansicht 1



Kind\_Arbeit Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Bad



Flur Ansicht 1

# Exposé - Galerie

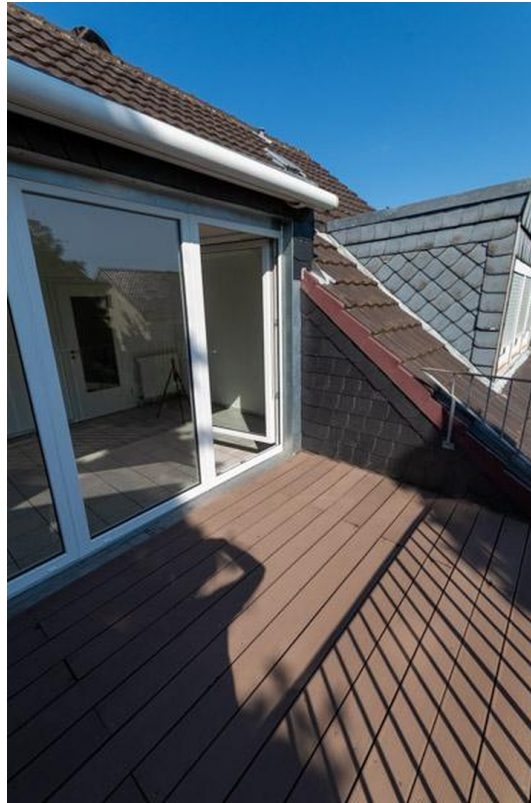


Flur Ansicht 2



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Dachterrasse Ansicht 1



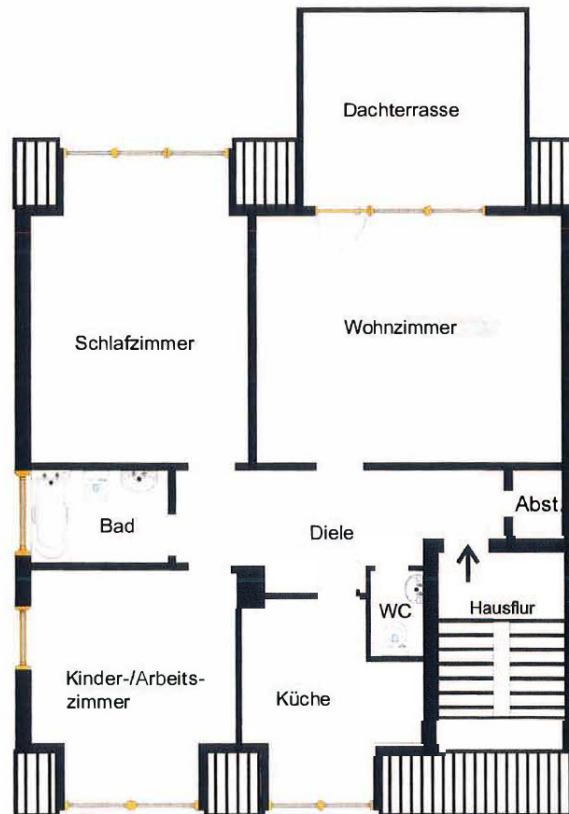
Dachterrasse Ansicht 2

# Exposé - Grundrisse

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung

51371 Leverkusen - Hitdorf

Grundriss



Wohn-/Eßzimmer	22,94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,65 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,99 m <sup>2</sup>
Küche	6,80 m <sup>2</sup>
Diele	9,76 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,22 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,35 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	73,29 m <sup>2</sup>

Die oben angegebene, ursprüngliche Wohnfläche wurde durch eine Dachgeschossvergrößerung (Gauben und Dachterrasse) vergrößert. Die Wohnfläche beträgt z.Zt. ca. 78 m<sup>2</sup>.