

Exposé

Dachgeschosswohnung in Leverkusen

3-Zimmer Eigentumswohnung 98,45 m² in LEV-Hitdorf von privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-465779

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **339.995 €**

51371 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	98,45 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ob zur Eigennutzung oder Kapitalanlage.... Diese Wohnung eignet sich für Einzelpersonen, Paare oder die kleine Familie. Sie befindet sich im DG eines Zweifamilienhauses. Aufgrund der Bauweise und großzügigen Dachgauben weist die Wohnung lediglich in 2 Zimmer geringe Dachsträgen auf. Das Haus wurde 1955 erbaut und 2010/2011 umfassend saniert.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Schlafzimmer, Kinderzimmer (auch als Gästezimmer oder Büro nutzbar), Wohnzimmer, Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer, sowie einem Duschbad mit Fenster. Ergänzt wird sie durch eine großzügige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, deren Größe von knapp 14 m² mit 50 % in der Wohnfläche berücksichtigt ist. Ein Spitzboden, der weiteren Stauraum bietet, ist über eine Raumpartreppe im Wohnzimmer erreichbar. Außerdem gehören zur Wohnung ein Kellerraum, eine gemeinsame Waschküche und ein Außenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Böden: Wohnräume: Laminat / Küche, Bad, Flur: Fliesen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststofffenster mit 3fach-Verglasung
- Außenrollos (z.T. elektrisch)

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe.

Da es sich um eine WEG mit lediglich 2 Eigentümern handelt, ist eine Selbstverwaltung sinnvoll. Somit entfallen die Kosten für einen externen Hausverwalter.

Das Hausgeld liegt bei ca. € 370 monatlich

Ausstattung

Der vorhandene Franklin Kaminofen müsste nachgerüstet werden (Feinstaubfilter)

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Rheinörtchen Leverkusen-Hitdorf. Geschäfte des täglichen Bedarfs, KiTa, Grundschulen, sowie der Rhein sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Es besteht eine gute Anbindung an die S6 sowie nach Köln und Düsseldorf (A59/A1/A3)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,28 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Dachterrasse 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

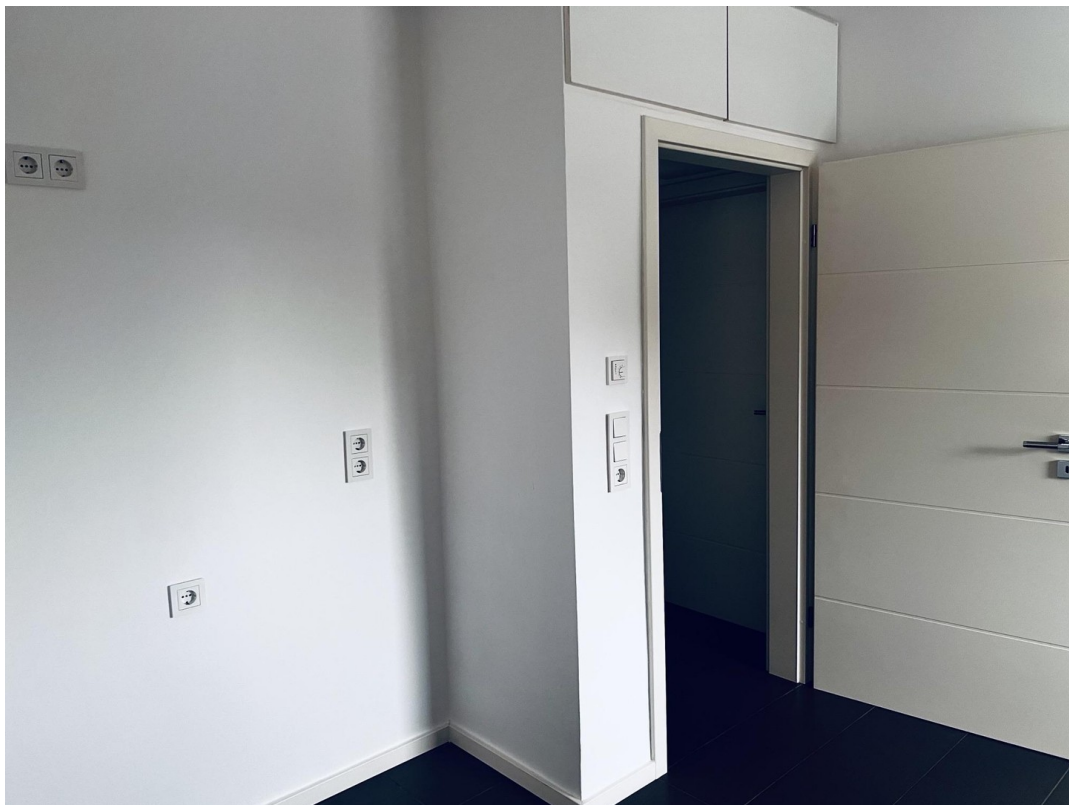


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



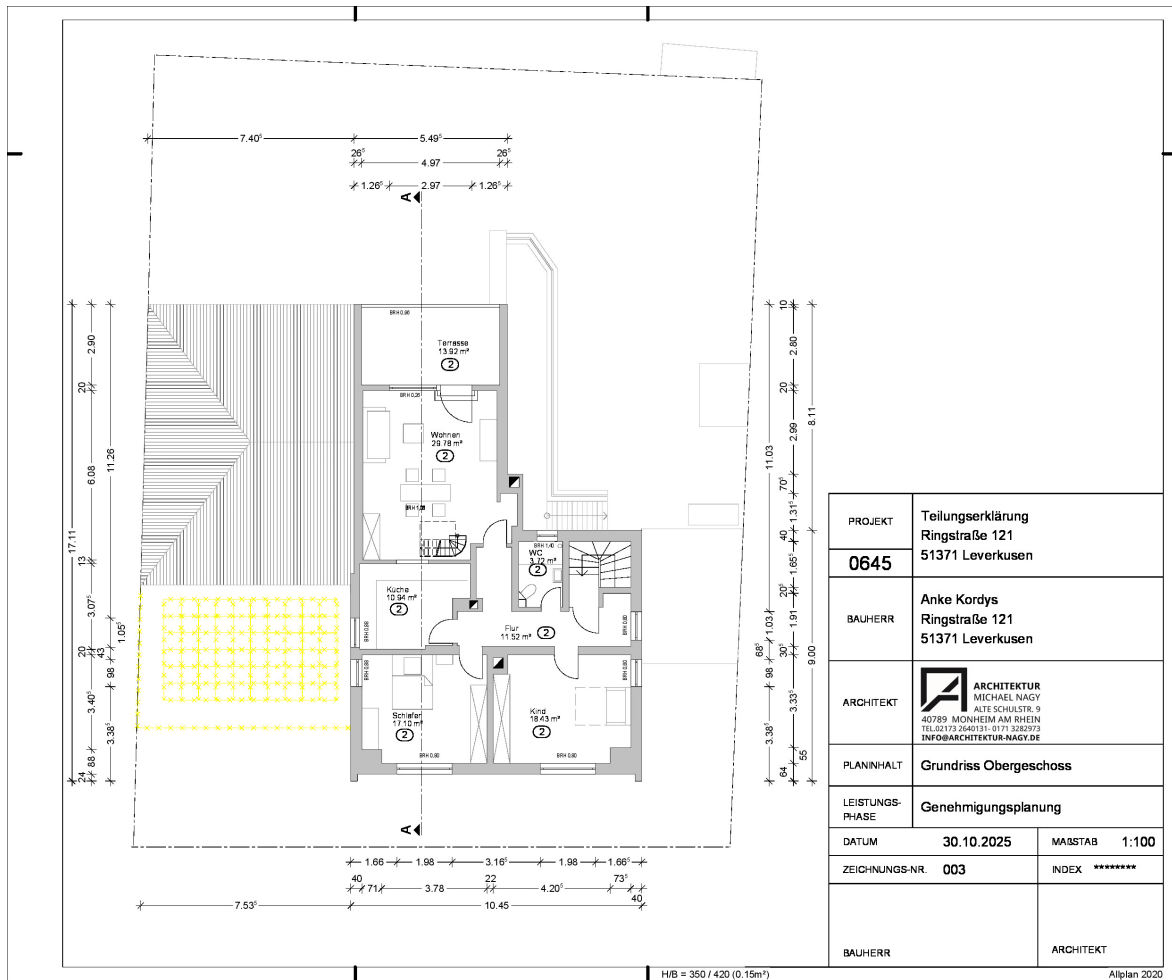
Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

