DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9827

51381 LEVERKUSEN

NEU! Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Balkon und TG-Stellplatz

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 91 m²	2021	3	445.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**445.000 €**
Hausgeld	**361 €**
Wohnfläche	**ca. 91 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**Januar 2027**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2021**
Zustand	**Neuwertig**
Etage	**2**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**2**
Wohneinheiten	**11**
Küche	**Einbauküche**

Fahrstuhl	**Personen**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**2.5 %**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**21.10.2031**
Ausstellungsdatum	**22.10.2021**
Endenergiebedarf	**54 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Blockheizwerk Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme, Blockheizkraftwerk**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Wohnzimmer mit Balkonzugang

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen:

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie liegt im zweiten Obergeschoss eines Hauses mit elf Wohnungen, das 2021 im Rahmen des Neubauprojekts Wohnen am Wiembachtal fertiggestellt wurde. Auf rund 91 m² Wohnfläche bietet sie Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe - zu zweit, als kleine Familie oder mit dem Wunsch nach einem eigenen Arbeitszimmer. Seit der Fertigstellung wurde die Wohnung ausschließlich vom Ersteigentümer selbst bewohnt.

Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele ein einladendes Raumgefühl. Sie bietet Platz für die Garderobe und geht offen in den rund 36 m² großen Wohn-, Ess- und Kochbereich über. Hier findet der Alltag seinen Mittelpunkt: gemeinsam kochen, Freunde empfangen oder den Abend auf dem Sofa ausklingen lassen. Die offene Gestaltung lässt Raum für Geselligkeit und individuelle Einrichtungsideen.

Vom Wohnbereich führt ein schwellenloser Übergang auf den rund 12 m² großen, überdachten Balkon. Seine Süd- und Westausrichtung schafft beste Voraussetzungen, sonnige Stunden bis in den Abend hinein zu genießen. Ob Frühstück am Wochenende oder eine kleine Auszeit nach Feierabend - hier erweitert sich das Wohnen angenehm ins Freie.

Über den Dielenbereich erschließen sich außerdem das rund 17 m² große Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit etwa 13 m², das sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbietet. Ein Dusch- und Wannenbad mit Tageslichtfenster sowie ein separates Gäste-WC ergänzen die Raumaufteilung.

Ein eigener Kellerraum, die gemeinschaftliche Waschküche, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Fahrradstellbereich in der Tiefgarage vervollständigen das Angebot. Eine attraktive Wohnung für Eigennutzer verschiedener Altersgruppen und ebenso eine interessante Möglichkeit zur Vermietung.

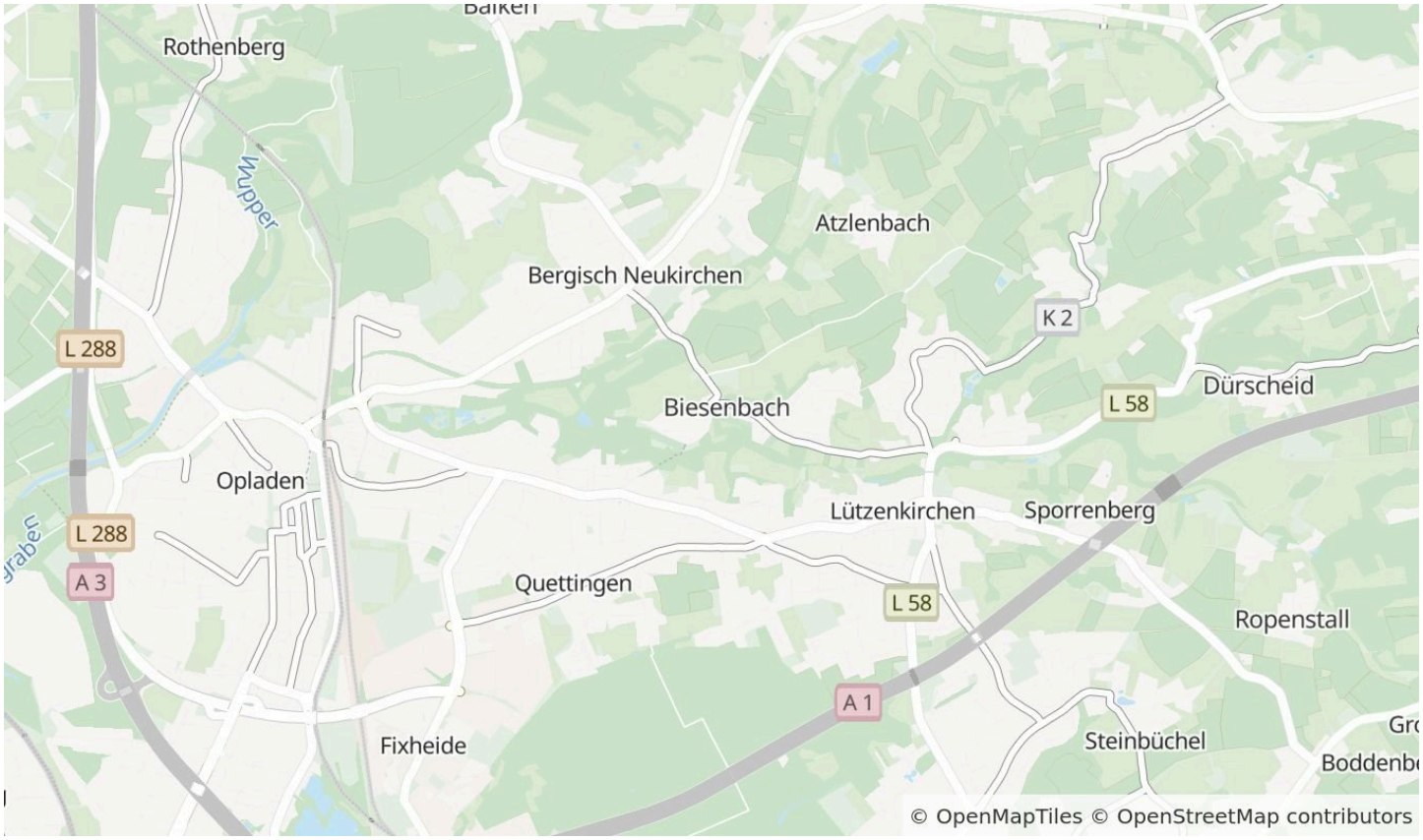
Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Das monatliche Wohngeld von derzeit 361 EUR inklusive Zuführung zur Rücklage ist angesichts der Wohnungsgröße und des jungen Baujahres erfreulich moderat.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den vielen Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung überzeugen.

FAZIT: Diese Wohnung ist nicht von der Stange. Sie ist ein Statement für Qualität, Anspruch und ein Zuhause, das mehr bietet als nur vier Wände.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Eigentumswohnung in Leverkusen-Lützenkirchen verbindet eine zentrale Lage mit kurzen Wegen ins Grüne. Das Geschäftszentrum von Lützenkirchen liegt nur ca. 100 Meter entfernt. Zugleich lädt das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Wiembachtal zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein.

Ob Einkauf, Arztbesuch oder ein Kaffee zwischendurch: Zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Dazu zählen Supermärkte, Ärzte, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, Optiker, Bäckereien, Cafés, Post, Friseure und Banken. Die kurzen Wege machen den Alltag in jeder Lebensphase angenehm.

Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe bieten Verbindungen innerhalb Leverkusens und in die umliegenden Stadtteile. Über die gut erreichbaren Autobahnen A1 und A3 besteht zudem Anschluss in Richtung Köln, Düsseldorf und ins Bergische Land - ein Vorteil auch für Berufspendler.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Großer überdachter Balkon



Hochwertige Einbauküche

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Beispiel Schlafzimmer

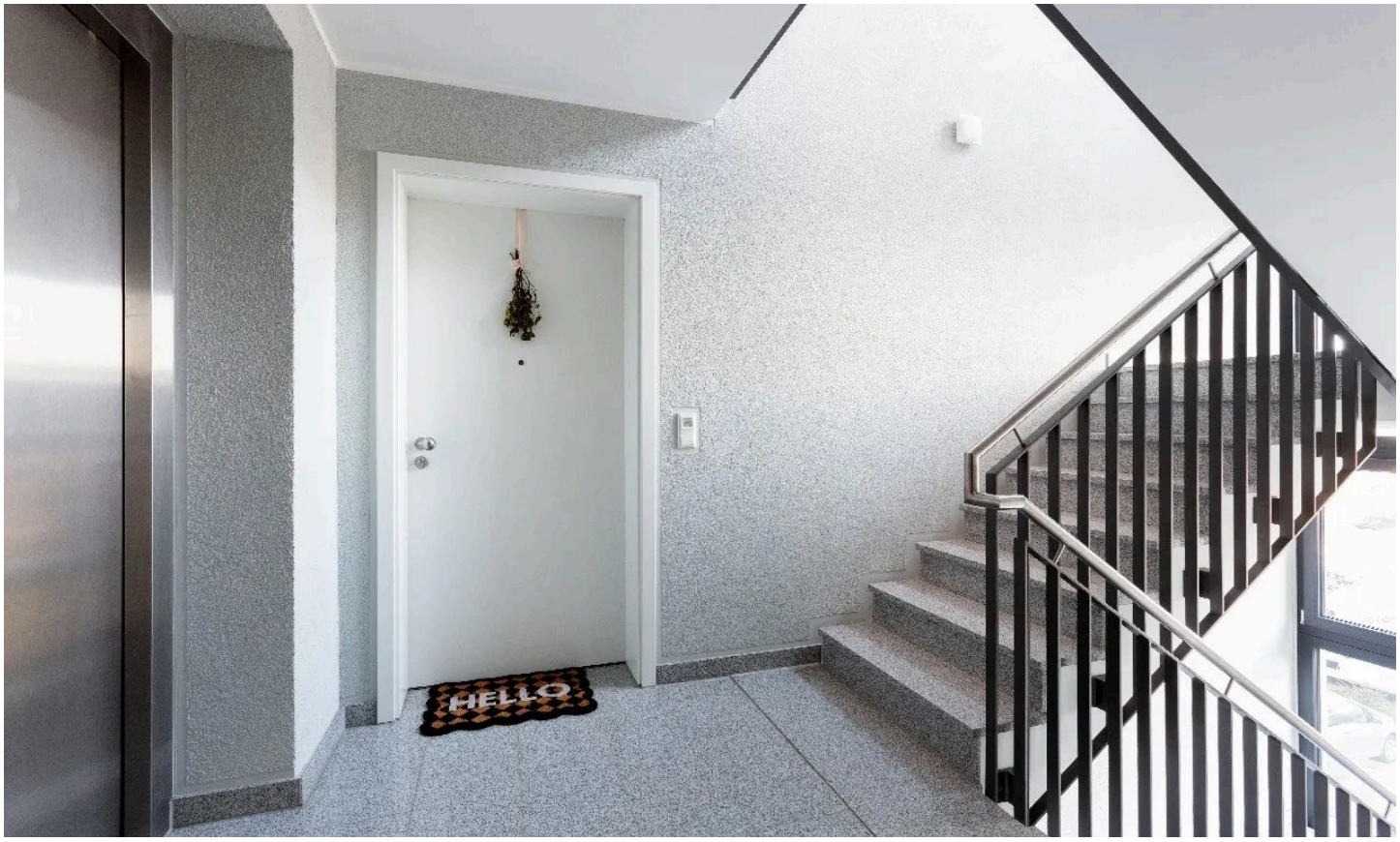


Großzügige Diele mit Garderobe

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Treppenhaus mit Aufzug



Vorderansicht am Marktplatz

Mario Färber

Tel. 0214-8553319

anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Ausstattung

— Hochwertige Materialien, angenehmer Wohnkomfort und eine zeitgemäße Gebäudetechnik prägen die Ausstattung dieser Wohnung. Warme Holzoptik und modern gestaltete Sanitärbereiche schaffen ein harmonisches Ambiente.

— Eine gute Grundlage für energiebewusstes Wohnen bietet der in der Baubeschreibung ausgewiesene Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 nach EnEV 2016. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung, das auch die zentrale Warmwasserbereitung übernimmt. Dreifach verglaste Fenster ergänzen das energetische Konzept.

— Im Alltag überzeugen durchdachte Komfortdetails: Die individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, elektrische Rollläden erleichtern die Bedienung. Der stufenlose Hauszugang und der Aufzug unterstützen eine bequeme Erreichbarkeit in unterschiedlichen Lebensphasen.

— Allgemeines

— * Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur individuellen Temperaturregelung

— * Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden

— * Aufzug vom Kellergeschoss bis in sämtliche Wohnetagen

— * Stufenlose Hauszuwegung

— * Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung und Türspaltsicherung

— * Videosprechanlage mit Kamera am Hauseingang und Türöffner

— * Multimediadosen mit Anschlussmöglichkeit für einen Router

— Bodenbeläge

— * Hochwertiges Laminat in Eichenoptik in den Wohn- und Schlafräumen

— * Großformatige Fliesen im Badezimmer und Gäste-WC für ein modernes, ruhiges Gesamtbild

— Einbauküche

— * Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

— * Harmonische Integration in den offenen Wohn- und Essbereich

— * Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage

— Bad / Gäste-WC

— * Modern ausgestattetes Tageslichtbad mit natürlicher Belichtung

— * Bodengleiche Dusche mit Regendusche für komfortables Duschvergnügen

— * Zusätzliche Badewanne für entspannte Auszeiten

— * Separates Gäste-WC mit elektrischer Lüftung

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 22.10.2021
Endenergiebedarf Wärme: 54 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Energieeffizienzklasse: B
Baujahr: 2021

Mario Färber
Tel. 0214-8553319
anfragenfaerber@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Mario Färber

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553319

E-Mail: anfragenfaerber@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online