Leverkusen – Opladen

Ein Zuhause mit Rückzugspotenzial in Sackgassenlage

Objektnummer: 26237399



KAUFPREIS: 558.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 331 m²

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Auf einen Blick

Objektnummer	26237399
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	558.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	121.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

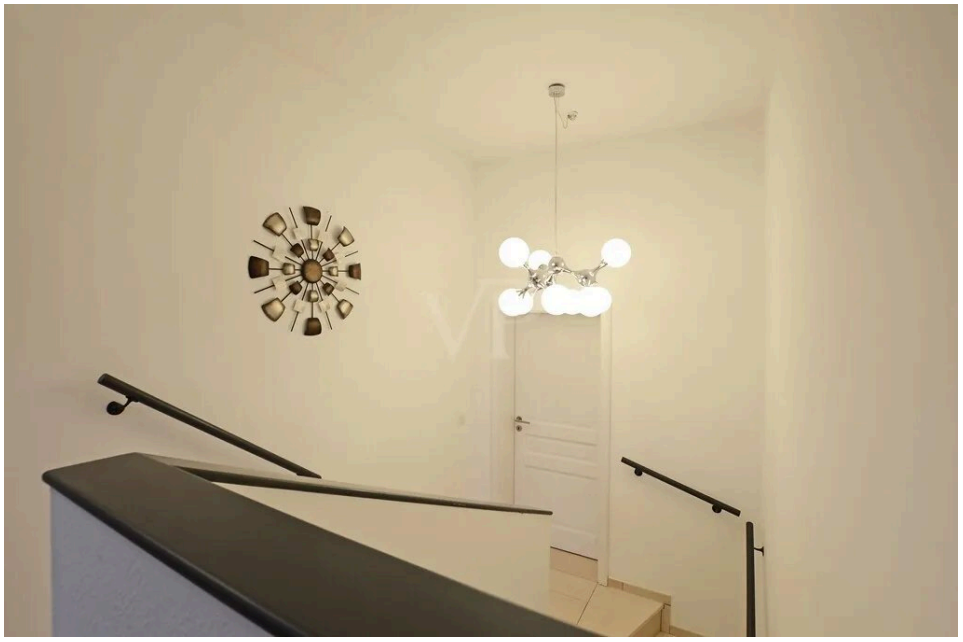
Die Immobilie





Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie



Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Ein erster Eindruck

Dieses architektonisch anspruchsvoll gestaltete Einfamilienhaus überzeugt durch seine zeitlose und moderne Architektur in Split-Level mit einer außergewöhnlichen Raumgestaltung. Der Wohnbereich ist über wenige Stufen abgegrenzt und bildet einen besonderen Mittelpunkt des Hauses. Durch die offene Gestaltung entsteht ein großzügiges und harmonisches Raumgefühl.

Errichtet in massiver Bauweise, präsentiert sich das Reihenendhaus auf einem ca. 331 m² großen privaten Grundstück in bevorzugter und familienfreundlicher Wohnlage von Leverkusen-Opladen. Es wurde im Jahr 1994 erbaut und im Jahr 2021 vollständig renoviert.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 169 m². Darin enthalten sind ca. 127 m² Wohnfläche, wobei ein Teil der Terrassenfläche anteilig berücksichtigt wurde.

Die attraktive Immobilie verbindet ruhiges Wohnen in angenehmer Sackgassenlage mit einer einladenden Wohnatmosphäre. Die großzügig erweiterte Terrasse erstreckt sich rund um das Haus und bietet vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen. Ein besonderes Highlight ist die sichtgeschützte Hochterrasse, die einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden und erholsame Momente schafft.

Das großzügige Raumangebot und die durchdachte Aufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben einer Familie und bieten zugleich ausreichend Raum für individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Empfangsbereich, das Gästebad, das Büro, die offene Küche mit angrenzendem Essbereich sowie Wohnzimmer. Sowohl von der Küche und dem Essbereich als auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse.
Auf einer Zwischenebene befindet sich das Schlafzimmer.
Von dort aus gelangen Sie in das Obergeschoss mit offener Galerie, einem Schlafzimmer mit Balkon, einem separaten WC sowie ein großzügiges Familienbad.
Ergänzt wird das Angebot durch eine Teilunterkellerung welche einen Flur, zwei Kellerräume, einen Heizungsraum sowie einen beheizbarer Hobby- bzw. Arbeitsraum mit Fußbodenheizung bereithält.

Zum Außenbereich des Hauses gehören die Garage mit vorgelagerten PKW-Stellplätzen, nachträglich großzügig erweiterte, teilweise überdachte und rund um das

Haus verlaufende Terrasse sowie sichtgeschützte Hochterrasse. Dort befindet sich ein Whirlpool, den Sie auf Wunsch übernehmen können.

INFO:

Wenn gewünscht, können die Küche und der Whirlpool übernommen werden.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Ausstattung und Details

Die individuelle Architektur und das durchdachte Raumkonzept verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter. Großzügige Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die geschmackvolle Gestaltung und die Verwendung ansprechender Materialien unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses und schaffen ein harmonisches Gesamtbild.
- Reihenendhaus im Split-Level mit Balkon und Teilunterkellerung
- Großzügige und moderne Grundrissgestaltung
- Familienbad mit Badewanne, Walk-in-Dusche und wandhängendem WC
- Gästebad mit Walk-in-Dusche und wandhängendem WC
- Starkstromanschluss in der Werkstatt
- Fußbodenheizung
- Massive Treppenanlage
Bodenbeläge:
- Im Erdgeschoss befinden sich hochwertige Fliesen in Holzoptik
- Wohnräume im Obergeschoss sind mit Parkett ausgestattet
- Alle Badezimmer verfügen über hochwertige Fliesen
Fenster:
- Doppelverglasung
- Weiße Kunststofffensterrahmen
- Im Erdgeschoss überwiegend bodentiefe Fensterelemente
- Teilweise manuell bedienbare Außenrollläden
Außenanlage:
- Sonniges Grundstück mit Westausrichtung
- Grundstückseinfriedung in Natursteinoptik
- Teilweise überdachte Terrasse durch Dachüberstand
- Zusätzliche Markise als Sonnenschutz
- Nachträglich erweiterte Terrassenflächen
- Sichtgeschützte Hochterrasse
- Garage
- Vorgelagerter PKW-Stellplatz
und vieles mehr!

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Alles zum Standort

Wohnen in Opladen – ruhig gelegen, gut angebunden und mit einer angenehmen Nähe zu Stadt und Natur.

Lassen Sie sich vom besonderen Charme und den Vorzügen dieser attraktiven Wohnimmobilie in ruhiger Wohnlage und in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Natur- und Erholungsgebieten verzaubern.
Dieses einladende Reihenendhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Opladen innerhalb einer Sackgasse.

In Leverkusen-Opladen finden Sie ein vielfältiges Angebot an Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die Palette reicht von öffentlichen Schulen über diverse Fort- und Weiterbildungsangebote bis hin zu einer ausgeprägten Kulturszene.

Nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z. B. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Sparkasse, Banken, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und schulische Einrichtungen sind fußläufig oder auch sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Auto erreichbar. Die nächstgelegenen Kindergärten und die Grundschule sind fußläufig entfernt. Zwei Gymnasien und eine Realschule befinden sich direkt in Opladen.

Die Verkehrsanbindung zum näheren und entfernteren Umland ist über Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1, A3 und A59 ausgesprochen gut. Somit erschließen sich u. a. die Städte Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf sowie die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf schnell und verkehrsgünstig erreichbar.

Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Über die Buslinien 206, 215, 232, 244, 255 sowie den Nachtbus N20 bestehen Verbindungen innerhalb Leverkusens und in die umliegenden Städte.
Durch die direkte Anbindung an den Busbahnhof und die Regionalbahn in Leverkusen-Opladen sind die Hauptbahnhöfe Köln, Wuppertal und Düsseldorf auch die Flugplätze Köln-Bonn und Düsseldorf sind optimal angebunden.

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26237399 - 51379 Leverkusen – Opladen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen
Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com