Leverkusen – Opladen

Familienglück - zentral und nah am Grünen

Objektnummer: 26237403



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 356 m²

Objektnummer: 26237403 - 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: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Auf einen Blick

Objektnummer	26237403
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	110.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

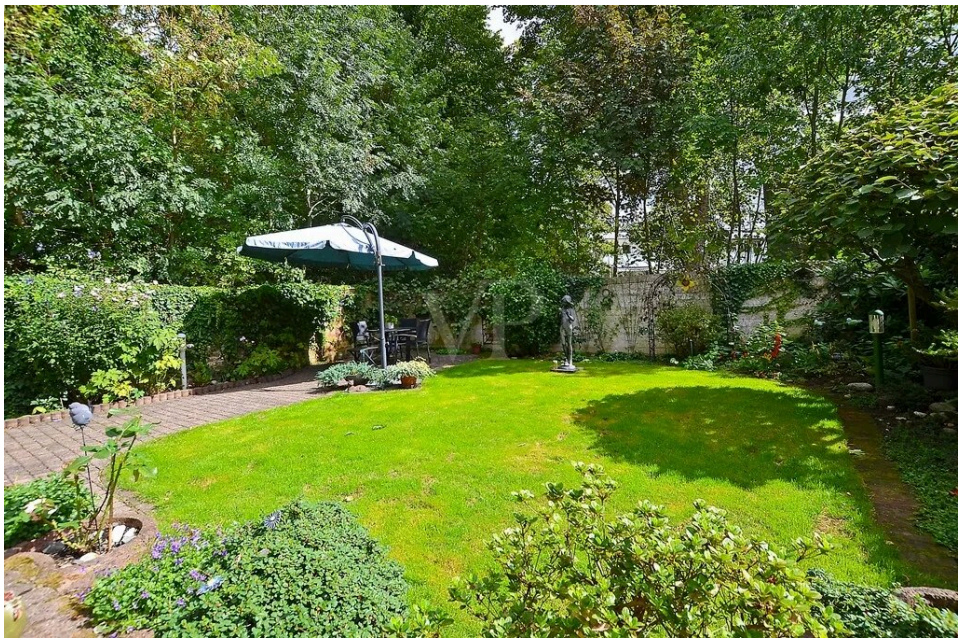
Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Die Immobilie





Objektnummer: 26237403 - 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: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus überzeugt insbesondere durch seine ruhige und private Wohnlage am Ende einer Häuserreihe. Direkt an den angrenzenden Wald grenzend, eröffnet sich hier ein unmittelbarer Blick ins Grüne. Die Nähe zum Naturgut Ophoven und die angrenzenden, Bebauung freigehaltenen Grünflächen verleihen der Immobilie eine besondere Lagequalität und schaffen ein naturnahes Wohnumfeld.

Das im Jahr 1977 errichtete Reihenendhaus befindet sich in gewachsener Wohnlage von Leverkusen-Opladen und steht auf einem ca. 356 m² großen Grundstück. Mit rund 161 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, bietet die Immobilie ein besonders großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die angegebene Wohnfläche von ca. 161 m² berücksichtigt weder die anteilige Fläche des Balkons noch die der Terrasse.

Ein hervorzuhebendes Merkmal ist die Lage am äußeren Ende der Häuserreihe. In Verbindung mit dem nahezu uneinsehbaren Garten entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre. Die unmittelbar angrenzende Waldfläche bildet dabei einen grünen Rahmen, der das Wohnumfeld prägt und einen geschützten Rückzugsort im Freien schafft.

Das Haus wurde über die Jahre stets instandgehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten, die vorhandenen Räume individuell an die eigenen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Dieser wurde im Jahr 2000 um ca. 11 m² erweitert und bietet dadurch ein besonders angenehmes und besonders lichtdurchflutetes Raumgefühl. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch sich der Wohnbereich harmonisch mit dem privaten Außenbereich verbindet. Ansonsten befindet sich hier der Eingangsbereich, Gäste WC und die Küche.

Das Obergeschoss welches drei Schlafzimmer und das Familienbadezimmer beherbergt wird durch einen ca. 12 m² großen Balkon ergänzt, der eine zusätzliche Möglichkeit bietet, Zeit im Freien zu verbringen.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und schafft Platz für individuelle Wohn- und Rückzugsbereiche. Hier finden Sie zwei Schlafzimmer und ein weiteres Familienbadezimmer.

Ergänzt wird die Immobilie durch einen vollständig unterkellerten Bereich mit eigenem Seiteneingang, der weitere Nutzflächen für Hobby, Hauswirtschaft und Vorratshaltung bereithält.

INFO:

Wenn gewünscht, können einzelne Möbelstücke sowie die Küche übernommen werden.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch eine ansprechende und zeitlose Grundrissgestaltung sowie eine vielseitige Ausstattung. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Zustand und dem nahezu uneinsehbaren Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen PKW-Außenstellplatz direkt am Haus.
- Reihenendhaus mit Terrasse, Balkon
- Ansprechende und zeitlose Grundrissgestaltung
- Großzügiger, nahezu uneinsehbarer Garten
- Hohe Privatsphäre durch die besondere Grundstückslage
- Garage
- PKW-Außenstellplatz direkt am Haus
- Bodenbeläge aus Fliesen, Travertin, Echtholzdielen und Teppichböden
- Massive Treppenanlage mit Travertinstufen
- Kamin im Wohnzimmer
- Vollständig unterkellert mit separatem Kellerseiteneingang
- vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Keller
- Hauswirtschafts- und Werkstattbereich
- separater Vorratsraum und Heizungsraum
Fenster und Beschattung:
- Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Bereich der baulichen Erweiterung
- Außenrollläden an nahezu allen Fensterflächen
Heizung und Warmwasser:
- Gas-Zentralheizungsanlage aus dem Jahr 2005
- Gas-Brennwertanlage mit Warmwasserspeicher
Sanitärausstattung:
- Zwei Tageslichtbäder
- Badezimmer im Obergeschoss mit WC, Badewanne und Dusche
- Badezimmer im Dachgeschoss mit WC und Dusche
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
und vieles mehr!

Objektnummer: 26237403 - 51379 Leverkusen – Opladen

Alles zum Standort

Wohnen in Leverkusen-Opladen – urban verbunden und naturnah

Leverkusen-Opladen, ein gewachsener Stadtteil von Leverkusen, verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohnlage. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenso gut erreichbar wie vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Gleichzeitig bietet Opladen mit seinen Grünflächen und der Nähe zum Bergischen Land zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und erholsame Stunden in der Natur.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Leverkusen-Opladen sowie verschiedene Busverbindungen sind gut erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Auch mit dem Auto bietet die Lage eine gute regionale Anbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A3 und A59 bestehen schnelle Verbindungen unter anderem in Richtung Köln, Düsseldorf und Wuppertal sowie in das weitere Umland.

Damit bietet Leverkusen-Opladen eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur – ein Wohnstandort, der insbesondere für Familien und Paare eine hohe Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 26237403 - 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: 26237403 - 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