



**Immobilien-Exposé**

# **Top-ausgestattete 3,5-Zi. Wohnung mit zwei Bädern & Terrasse**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3494**

## Wohnung zum Kauf

in 51375 Leverkusen



## Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**359.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**111 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**3,50**

Etage  
**0**

Anzahl Schlafzimmer  
**2**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Baujahr  
**1973**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung, die sich in einem modernem Wohnkomplex befindet. Diese charmante Eigentumswohnung bietet eine Wohnfläche, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet ist und zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer und einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der ein einladendes Ambiente für gemeinsame Stunden schafft. Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer en Suite, ausgestattet mit einer eleganten Glastür, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche, die pure Entspannung direkt aus dem Hauptschlafzimmer verspricht. Ein zusätzliches modernes Badezimmer mit WC und Dusche erhöht den Komfort dieser Wohnung zusätzlich.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgelegt, was den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Über die zentral gelegene Diele sind alle Zimmer separat zugänglich, was für eine angenehme Privatsphäre sorgt.

Einer der Höhepunkte dieser Wohnung ist der große Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne der privaten Anlage bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über eine eigene Garage, die sich direkt hinter der Wohnanlage befindet. Der liebevoll gepflegte Garten der Wohnanlage steht allen Bewohnern zur Verfügung und rundet das Angebot dieser attraktiven Immobilie ab.

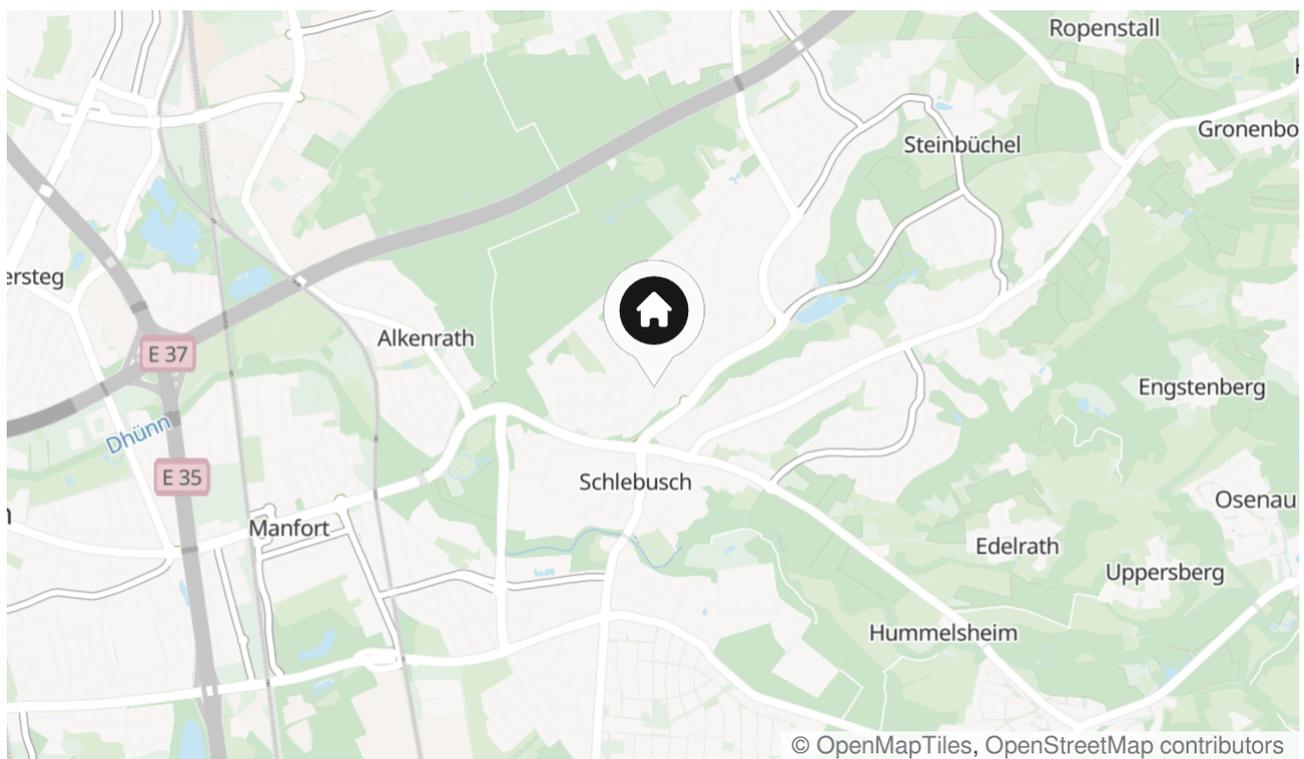
## **Ausstattung**

- Badewanne
- Dusche
- Gäste WC mit Dusche
- Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Großer Balkon
- Eigene Garage
- Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten
- Separate Zugänge zu allen Räumen über die Diele

## Lage & Umgebung

51375 Leverkusen

Die attraktive Wohnung im Hochparterre befindet sich im Herzen von Leverkusen, einer Stadt, die sowohl durch eine hervorragende Verkehrsanbindung als auch durch familienfreundliche Infrastruktur besticht. Die zentrale Lage bietet ideale Voraussetzungen für die tägliche Mobilität: Mit der Autobahn in nur 2,59 km Entfernung ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte garantiert. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders vorteilhaft. Der nächstgelegene Kindergarten ist nur 0,38 km entfernt, während die Grundschule bequem zu Fuß in nur 0,23 km erreicht werden kann. Auch weiterführende Schulen sind gut erreichbar; das Gymnasium liegt in lediglich 1 km Entfernung, und die Realschule ist mit einer Entfernung von 3,87 km ebenfalls gut erreichbar. Diese Lage bietet somit den perfekten Mix aus urbanem Komfort und einer ruhigen Rückzugsmöglichkeit, ideal für Familien und Pendler gleichermaßen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**171 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**01.05.2028**





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



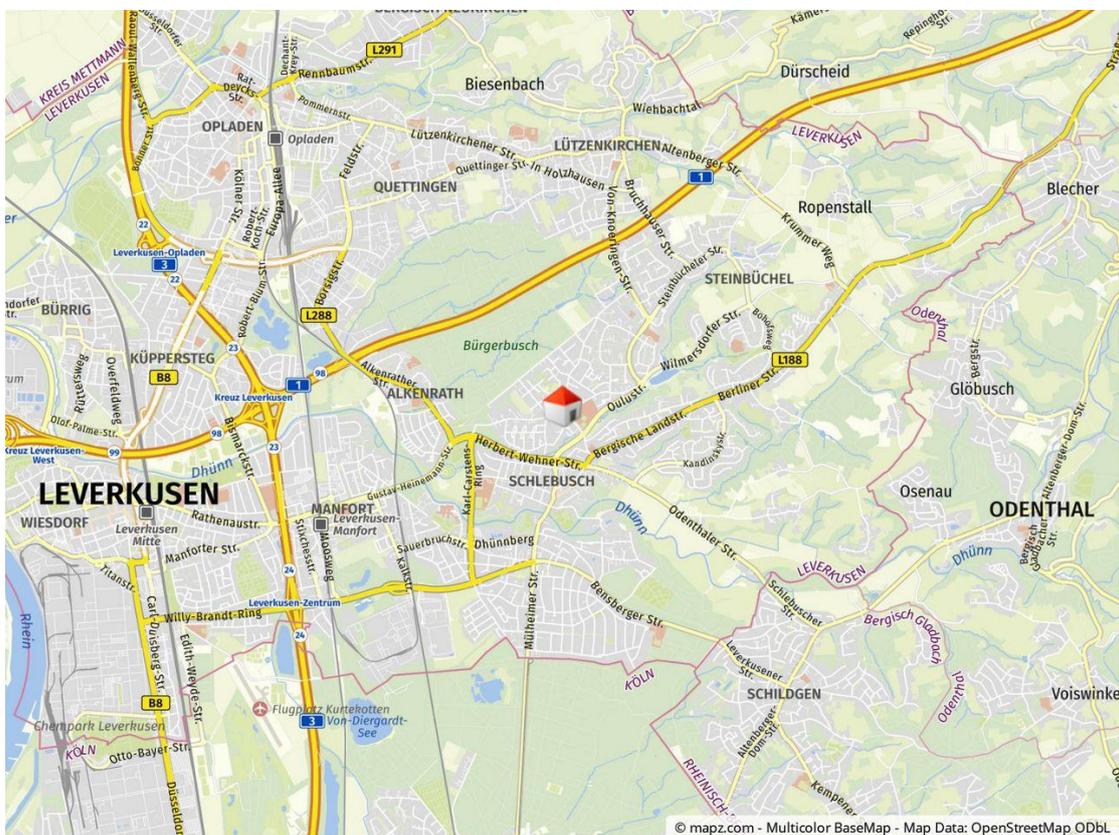
11



12



Grundriss



Lage

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 024529787819  
E-Mail: n.adams@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

