

Leverkusen – Bürrig

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkone und Garage

CODE DU BIEN: 25237366



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25237366   |
| Surface habitable      | ca. 83 m²  |
| Etage                  | 1          |
| Pièces                 | 3          |
| Chambres à coucher     | 2          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1970       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Balcon                                                        |

CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.09.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 94.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                                        |

CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## La propriété



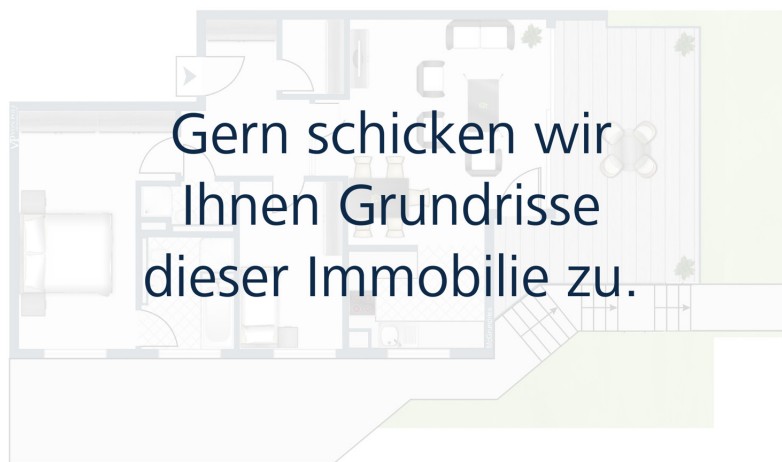
CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## Plans d'étage

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/leverkusen](http://www.von-poll.com/leverkusen)

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig**

## Une première impression

Eine charmante Wohnung wie für Sie gemacht – ideal zur Eigennutzung und als Kapitalanlage!

Dieses exklusive Angebot umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung mit zwei ansprechenden Balkonen und eine zusätzliche Garage. Die hervorragend geschnittene Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines um 1970 erbauten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Die gesamte Eigentümergemeinschaft besteht aus 39 Wohneinheiten und 33 Garagen, verteilt auf 7 Hauseingänge.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in attraktiver Lage. Die optimale Raumaufteilung umfasst eine Diele, eine Abstellkammer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer mit angrenzenden Ostbalkon sowie ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Westbalkon. Zusätzlich bietet die Immobilie einen allgemein nutzbaren Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradkeller, einen eigenen Kellerraum und einen Garagenstellplatz.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 292,00 € (inklusive Heizkosten und 100,00 € Instandhaltungsrücklage).

Der Gesamtkaufpreis für dieses Angebot, einschließlich Garagenstellplatz, beträgt 269.000,- €.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## Détails des commodités

Lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser stilvollen Wohnung begeistern! Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein Wohngefühl der Extraklasse. Die exzellente Bauweise und die Ausstattung runden das Gesamtbild perfekt ab.

TOP-Ausstattung:

- Durchdachter Grundriss
- Die geräumige Diele ermöglicht den Zugang zu allen Räumen
- Hochwertiger Parkettboden in Eiche – verleiht der Diele, dem Wohn- und Schlafzimmer eine warme, elegante Note
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon – genießen Sie die Abendsonne in entspannter Atmosphäre
- Schlafzimmer mit Zugang zum Ostbalkon – perfekt für morgendliches Sonnenlicht
- Gäste-/Kinderzimmer mit pflegeleichtem Linoleum-Boden (PVC) und eigenem Zugang zum Ostbalkon
- Küche mit praktischem Fliesenboden
- Tageslicht-Badezimmer mit stilvollen Fliesen, eleganter Dusche und moderner Ausstattung
- Abstellkammer für mehr Stauraum
- Separates Gäste-WC mit Fliesenboden
- Doppelverglaste Fenster mit Rollläden – für lichtdurchflutete Räume
- Kellerraum, Fahrradraum und Wasch- und Trockenraum mit zusätzlichem Seiteneingang sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten
- Gepflegte Außenanlage und ein helles, großzügiges Treppenhaus
- Garagenstellplatz im Hof

Überzeugen Sie sich selbst – diese charmante Wohnung in grüner Lage wird Sie begeistern!

**CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig**

## Tout sur l'emplacement

Wohnen in Leverkusen-Bürrig, nah an Stadt und Natur!

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Wohnsiedlung in Leverkusen-Bürrig. Die nähere Umgebung bietet einen besonders familiären Wohn- und Freizeitwert.

In unmittelbarer Nähe sind nahezu alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und Sparkassen sind bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den Alltag für Familien mit schulpflichtigen Kindern erleichtert.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus dieser Wohnlage. Bundesstraßen und Autobahnen wie die A1 und A3 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach, Solingen, Wermelskirchen, Remscheid, Wuppertal, Köln, Bonn und Düsseldorf. Dies eröffnet nicht nur vielfältige Freizeitmöglichkeiten, sondern auch eine gute Anbindung an Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen in der Region.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut zugänglich. Die Haltestellen der Buslinien 207, 211, 217, E2 und N23 befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die direkte Anbindung an die S-Bahn in Leverkusen-Bürrig sowie die Regionalbahnen in Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Mitte erleichtern Pendlerinnen und Pendlern den Zugang zu den Hauptbahnhöfen von Köln, Wuppertal und Düsseldorf. Auch die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind optimal erreichbar, was diese Wohnlage besonders attraktiv für Berufspendler und Reisende macht.

Zusammenfassend bietet das Wohnen in Leverkusen-Bürrig nicht nur eine angenehme und familiäre Umgebung, sondern auch eine optimale Anbindung an städtische Annehmlichkeiten sowie an die Natur und die umliegenden Städte.

**CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25237366 - 51371 Leverkusen – Bürrig

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0

E-Mail: [leverkusen@von-poll.com](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)