



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Die Lage! TOP-ETW in Leverkusen - Schlebusch**

**Objekt-Nr.:**  
**20070-4182**

# Wohnung zum Kauf

in 51375 Leverkusen - Schlebusch





## Details

Wasch/Trockenraum

Gäste-WC

Hausgeld

**505 €**

Wohnfläche (ca.)

**117 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**8 m<sup>2</sup>**

Etage

**3**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1995**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in dieser großzügigen und lichtdurchfluteten 4-Zimmer Maisonette-Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese einzigartige Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein modernes Wohnambiente mit zahlreichen Highlights.

Untere Etage:

Betreten Sie die Wohnung und erleben Sie das großzügige Raumgefühl, das durch die offene Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich entsteht. Der direkte Zugang zur großen Sonnenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum ins



Grüne.

Das Gäste-WC, ein praktisches Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum mit Dusche runden das Raumangebot auf dieser Etage ab und sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Obere Etage:

Im oberen Bereich der Wohnung befindet sich das großzügige Schlafzimmer, an das ein begehbaren Kleiderschrank angegliedert ist und somit ausreichend Stauraum bietet. Das angrenzende Duschbad überzeugt mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien. Ein weiteres Highlight dieser Etage ist das offene Studio, das vielseitig genutzt werden kann. Ob als zusätzlicher Wohnbereich, Homeoffice oder Rückzugsort hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Bei Bedarf kann dieser Raum auch geschlossen werden, um zusätzliche Privatsphäre zu schaffen. Im Studio, Essbereich und Eingang befinden sich praktische Einbauschränke im Drempel mit ausreichend Stauraum.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Die Wohnung kann bequem mit dem Aufzug erreicht werden, was den Alltag besonders komfortabel macht. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet sicheren und bequemen Platz für Ihr Fahrzeug. Die Möglichkeit eine Wallbox zu installieren wurde bereits von der Gemeinschaft beschlossen.

Diese Maisonette-Wohnung vereint moderne Raumaufteilung, Funktionalität und ein großzügiges Raumkonzept und bietet somit den perfekten Ort zum Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

Massivbauweise / Geschosstreppe Stahlbeton mit Marmorbelag / Haustüranlage: Aluminium weiß beschichtet mit Verglasung, Briefkästen, Klingel- und Sprechanlage / 4-Personen-Aufzug / Fassade Wärmedämmputz teilweise mit teilweise vorgehängter Natursteinfassade / Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachpfannen / Gaszentralheizung als Fußbodenheizung  
Wohnung: weiße Innentüren und Tüzzargen, teilweise Glastüren / weiße Kunststofffenster / Velux Dachflächenfenster aus Holz mit elektr. Außenrollos auf der Südseite / elektr. Markise / Fußbodenbelag Textil; Bäder, WC und Küche gefliest / Wand im Koch- und Spülbereich Fliesenband / massive Treppe zum Dachgeschoss mit Textilbelag / Wände und Decken überwiegend Raufaser, gestrichen.



## Lage & Umgebung

51375 Leverkusen - Schlebusch

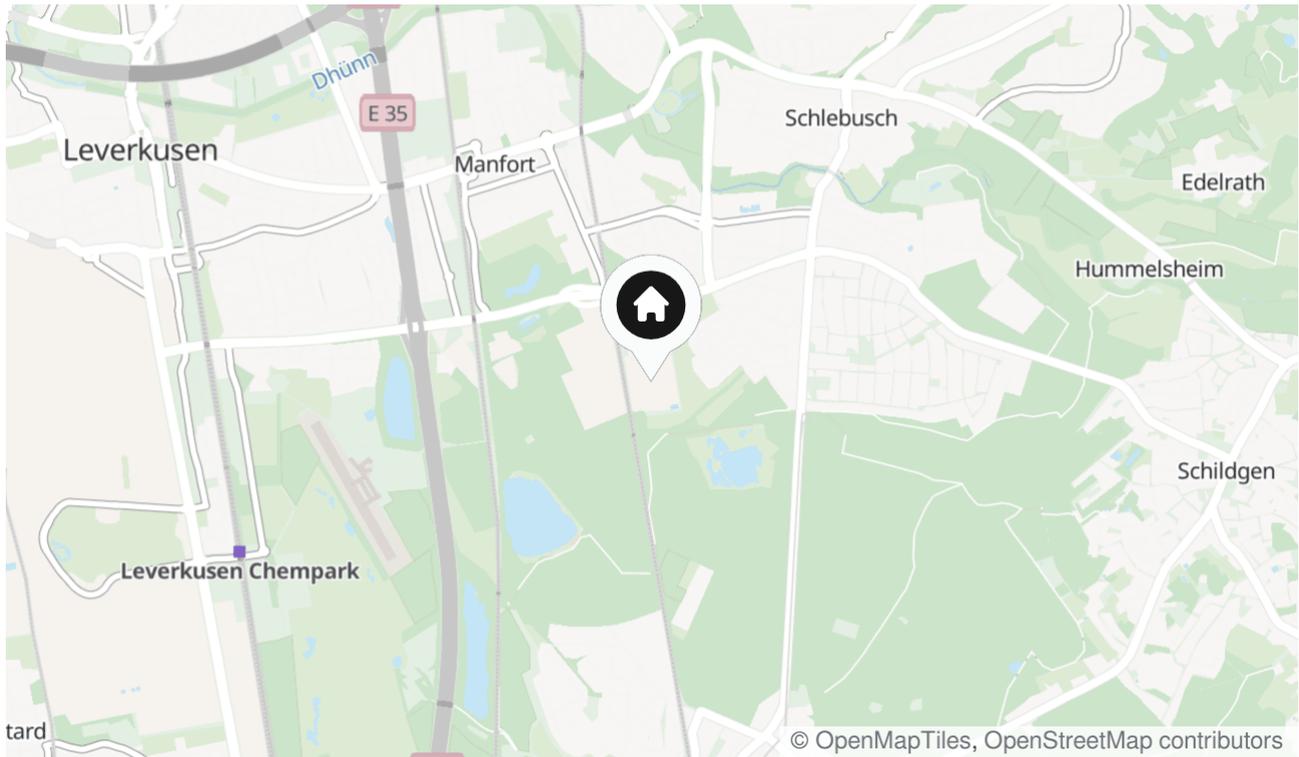
Diese außergewöhnliche, individuelle und großzügige Eigentumswohnung-Maisonette-Wohnung befindet sich in 2. Reihe direkt an der bekannten Fußgängerzone von Schlebusch. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Am Ort sind alle Geschäfte sowohl für den täglichen Bedarf als auch darüber hinaus, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, KITAS und alle Schulformen. Das hochspezialisierte Leverkusener Klinikum ist in 3 Autominuten erreicht. Rad- und Fußgängerwege entlang des idyllischen Flüsschen Dhünn und durch den Bürgerbusch und die vielen Sportstätten bieten unzählige Möglichkeiten der Entspannung und Freizeitgestaltung.

Schlebusch ist der beliebteste Wohnort von Leverkusen. Dieser sehr attraktive und aktive Ortsteil ist bekannt für seine gelungenen und weit über die Grenzen Leverkusens bekannten Open-Air-Feste und die ausgezeichnete Gastronomie.

Hier lohnt es sich, erholsam zu wohnen und die Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur zu genießen, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein!

Die Verkehrsanbindungen über den ÖPNV sind ausgezeichnet. Regelmäßig verkehren Busse zu allen Stadtteilen (Haltestelle ca. 1 Gehminute entfernt) aber auch als Verbindung Bergisches Land - Köln. Schnell ist das Autobahnkreuz Leverkusen mit Verbindungen in alle Himmelsrichtungen erreicht, so dass auch die benachbarten Großstädte Köln und Düsseldorf gut angebunden sind. Will man auf das Auto verzichten, so gelangt man mit dem Zug (Bahnhöfe Manfort und Wiesdorf) ganz entspannt in diese Städte. Mit der Straßenbahn, Linie 4, deren Haltestelle sich in der angrenzenden Waldsiedlung - ca. 2,5 km - befindet, ist Köln ebenfalls sehr gut erreichbar.

Das unmittelbar angrenzende Bergisch Land mit seinen ausgedehnten Wäldern, den Flüssen, Talsperren und den vielen Sehenswürdigkeiten bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und animiert zu ereignisreichen Ausflügen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**126,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

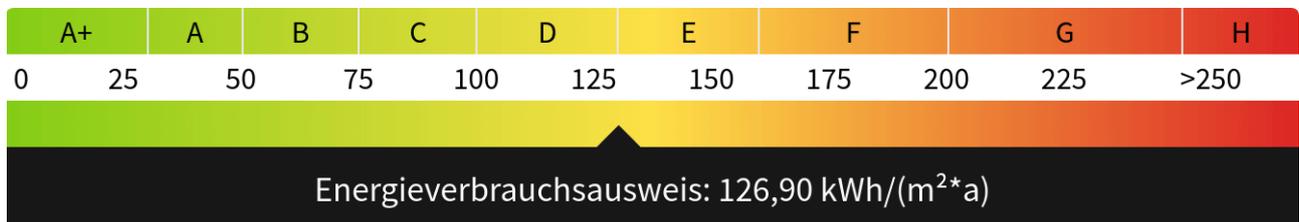
**Gas**

Baujahr (Energieausweis)

**1993**

Gültig bis

**12.07.2028**





Hausansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer / Bibliothek



Essecke



offene Küche



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC





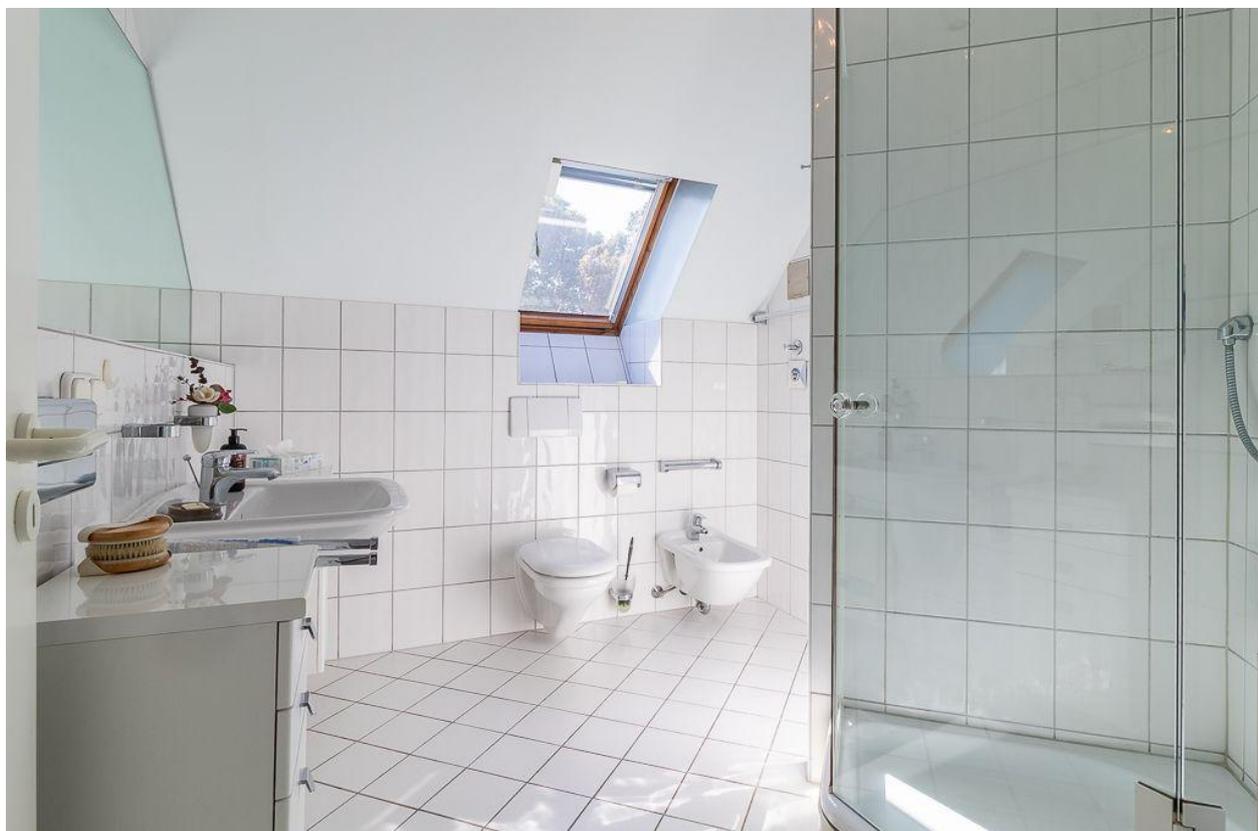
Studio



Studio



Schlafzimmer



Bad



Grundriss 3. OG



Grundriss Dachgeschoss



## Kontakt

### **Krings Immobilien GmbH**

Quettinger Str. 255

51381 Leverkusen

Telefon: 02171-39890

E-Mail: [info@krings-immobilien.de](mailto:info@krings-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Hans Krings

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

