Modernes Wohnen in Rheinnähe - Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in LEV-Hitdorf

Hitdorfer Str. 237, 51371 Leverkusen / Hitdorf

Details

ImmoNr	832
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1
Kaufpreis	245.000,00 €

Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Hausgeld	380,00 €
Wohnfläche	ca. 74 m^2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 6 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Anzahl Badezimmer	1
Ausstattung	Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Badezimmer, Balkon und Stellplatz in guter Lage von Leverkusen-Hitdorf!
Baujahr	2001
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	79,2 kWh/(m^{2}a)
Energieausweis gültig bis	08.11.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2001
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Bezugstermin	Nach Absprache
Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Dist. Realschule (km)	5 km
Dist. Gymnasium (km)	3,5 km
Dist. Autobahn (km)	2 km
Dist. Zentrum (km)	0,4 km

Beschreibung

Diese attraktive und modern gestaltete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten in beliebter und rheinnaher Lage von Leverkusen-Hitdorf. Das Gebäude wurde im Jahr 2001 errichtet. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2008 umfassend renoviert und von der Eigentümerin im Laufe der Jahre kontinuierlich gepflegt, renoviert und modernisiert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 74,25 m^2 bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot und einen durchdachten Grundriss. Sämtliche Räume sind bequem über den zentralen Flur erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der viel Platz für eine gemütliche Wohn- und Essgestaltung bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnraum ideal ergänzt und zum Entspannen im Freien einlädt.

Eine großzügige Wandöffnung bzw. Durchreiche schafft eine offene und kommunikative Verbindung zwischen Wohnzimmer und Küche und sorgt gleichzeitig für ein modernes und großzügiges Raumgefühl. Die Küche selbst ist separat vom Flur aus zugänglich. Die auf den Bildern dargestellte Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine entsprechende Abstandszahlung von der derzeitigen Eigentümerin übernommen werden.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und hochwertigen Sanitärelementen. Ein großzügiges Schlafzimmer bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsbereich.

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden oberirdischen PKW-Stellplatz.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Die Kombination aus dem modernen und gepflegten Wohnambiente, der großzügigen Wohnfläche und der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein macht diese Wohnung zu einem interessanten Zuhause für Singles und Paare, die Wert auf komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Leverkusener Stadtteil Hitdorf. Der Stadtteil zeichnet sich insbesondere durch seine unmittelbare Nähe zum Rhein und seinen gewachsenen, teilweise dörflich geprägten Charakter aus. Das Rheinufer und die umliegenden Grünbereiche bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und eine aktive Freizeitgestaltung und verleihen der Wohnlage einen besonderen Erholungswert.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtteil und der näheren Umgebung vorhanden. Auch Kindergärten und Grundschulen befinden sich in Hitdorf und den angrenzenden Stadtteilen.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht die Verbindung in die weiteren Leverkusener Stadtteile und das regionale Umfeld. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Ausgangsposition für Berufspendler in Richtung Leverkusen, Köln und Düsseldorf.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Rheinlage. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage macht Hitdorf zu einem attraktiven Wohnstandort für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 2001
- Ca. 74,25 m^2 Wohnfläche
- Umfassende Renovierung der Wohnung im Jahr 2008
- Im Laufe der Jahre fortlaufend renoviert und gepflegt
- Einbauküche kann gegen Abstandszahlung übernommen werden
- Modern gestaltetes Badezimmer mit zeitgemäßen Sanitärelementen
- Parkettboden in der Wohnung, teilweise mit Gebrauchsspuren bzw. Beschädigungen
- Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
- Rollläden an den Fenstern
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer und Badezimmer
- Manuelle Rollläden in den übrigen Räumen
- Weiße Holztüren
- Glastür zum Badezimmer
- Gasheizung aus dem Baujahr 2001
- Heizkörper teilweise erneuert
- Dach, Fenster, Leitungen, Elektrik und Fassade aus dem Baujahr
- Kein Aufzug vorhanden

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum, Trockenraum und Fahrradkeller
- Oberirdischer PKW-Stellplatz
- Attraktive Wohnlage in Rheinnähe

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de