

Immo-ID: 8156



Für Eigennutzer & Kapitalanleger – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage in Opladen

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

51381 Leverkusen
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **199.900,00 EUR**
Garage: **✓**
Wohnfläche: **61,37 m²**
Zimmer: **2**

Ansprechpartner

immoweb.de - Lünen
Herr I. Yesil

Telefon:
+49 (0)231 / 398 19 70

Fax:
+49 (0)231 / 398 19 79

Email
i.yesil@immoweb.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 61,37 m² Wohnfläche in attraktiver Lage von Leverkusen-Opladen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihren gut geschnittenen Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein helles Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie eine geräumige Diele mit praktischem Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Kleidung und weitere Utensilien bietet. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ein besonderes Plus: Im Mai 2023 wurden sämtliche Fenster der Wohnung sowie die Balkontür erneuert. Damit wurde bereits eine wichtige Modernisierungsmaßnahme durchgeführt.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage, die einen geschützten Stellplatz und zusätzlichen Komfort bietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 373 € für die Wohnung. Für die Garage fallen zusätzlich 29 € monatlich an.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Kapitalanleger. Gleichzeitig ist die Immobilie auch für Eigennutzer interessant, die eine langfristige Perspektive in gefragter Lage von Leverkusen-Opladen suchen.

Das ausführliche Exposé mit weiteren Fotos, detaillierten Objektinformationen und zusätzlichen Unterlagen zur Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Leverkusener Stadtteil Opladen und verbindet eine angenehme Wohnlage mit einer guten Infrastruktur.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Darüber hinaus bietet Opladen zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Freizeitmöglichkeiten.

Der Bahnhof Opladen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine attraktive Anbindung unter anderem in Richtung Köln und Düsseldorf.

Auch für Autofahrer ist die Lage interessant: Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A3 besteht eine gute Verbindung in die umliegenden Städte und das gesamte Rheinland.

Ausstattung

- ca. 61,37 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohnbereich
- Balkon
- helles Schlafzimmer
- separate Küche
- Tageslichtbad
- sämtliche Fenster im Mai 2023 erneuert
- Balkontür im Mai 2023 erneuert
- eigener Kellerraum
- eigene Einzelgarage
- gepflegte Wohnanlage
- 2.Obergeschoss

Sonstiges

Interesse geweckt?

Ob als langfristige Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung: Diese Eigentumswohnung bietet eine interessante Kombination aus Lage, Wohnungsgröße, Balkon, modernisierten Fenstern und eigener Garage.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen und Objektunterlagen zur Verfügung und stimmen nach Absprache einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen ab.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen.

Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Anbieter

immoweb AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
Mail: i.yesil@immoweb.de

Preise

Kaufpreis:	199.900,00 EUR
Hausgeld:	402,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	3,57

Zustand

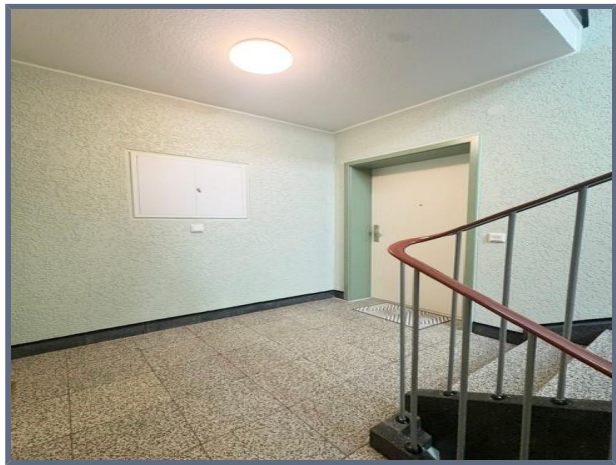
Baujahr:	1960
Objektzustand:	Gepflegt
Energieausweistyp:	Verbrauchsorientiert
Energieausweis gültig:	09.09.2028
Energieausweis ausgestellt:	10.09.2018
Energieausweis (Effizienzklasse):	D
Energieausweis (Kennwert):	104 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Warmwasser):	Ja, wurde berücksichtigt.

Flächen

Wohnfläche (m²):	61,37 m²
Anzahl der Zimmer:	2
Anzahl der Badezimmer:	1
Anzahl der Balkons/Terrassen:	1

Ausstattung

Ausstattung:	Standard
Bauweise:	Massiv
Bad:	Wanne vorhanden, Fenster vorhanden
Boden:	Fliesen, Laminat
Befeurung:	Gasheizung
Stellplatz:	Garage
Objekt:	ist unterkellert
Rolläden:	✓ Rolläden vorhanden



Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- ① Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- ② Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- ③ Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de