



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AYa-81928

Großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und TG-Stellplatz in Leverkusen-Opladen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

420.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	118,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1996
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.12.2028
Energiekennwert	79 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	24.12.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Raum Leverkusen Opladen mit sehr guter Alltagsanbindung und kurzen Wegen für Familien.

Für den täglichen Bedarf ist vieles bequem erreichbar: Ein EDEKA liegt in der Nähe, ebenso eine dm Drogerie. Auch Restaurants wie das BioBistro sind schnell erreicht, sodass sich Einkäufe und spontane Mahlzeiten unkompliziert in den Alltag integrieren lassen.

Besonders familienfreundlich zeigt sich die Umgebung durch das breite Angebot an Betreuung und Bildung. Mehrere Kindergärten befinden sich in der Nähe, darunter die Städtische Tageseinrichtung für Kinder sowie St. Remigius. Mit der Remigiusschule ist auch eine Schule gut erreichbar. Für Bewegung und Freizeit stehen mehrere Spielplätze in der Umgebung zur Auswahl, ergänzt durch nahegelegene Grünflächen wie die Ludwig Rehbock Anlage und weitere Parks, die sich für Spaziergänge und kleine Auszeiten anbieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die Bushaltestellen Talstraße, Stauffenbergstraße und Rennbaumstraße liegen jeweils nur ca. wenige Gehminuten entfernt. Der Opladen Busbahnhof ist ebenfalls in der Nähe und bietet eine gute Verknüpfung zu weiteren Linien. Für Autofahrer ist die nächste Autobahnanbindung über die A3 Anschlussstelle Leverkusen Opladen in kurzer Zeit erreichbar. Der Flughafen Köln Bonn liegt je nach Route in etwa 25 bis 30 km Entfernung und ist damit für Reisen gut angebunden.

Auch medizinische Versorgung ist im Umfeld vorhanden, mit Arztpraxen und Zahnärzten in der näheren Umgebung. Insgesamt verbindet die Lage kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein kindgerechtes Umfeld mit vielen Angeboten direkt vor der Tür.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leverkusen-Opladen.

Diese großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² viel Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und praktische Raumaufteilung. Sie verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles und geräumiges Wohnzimmer, eine Küche sowie zwei Badezimmer. Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne, das zweite mit einer Dusche ausgestattet und sorgt damit für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die ca. 20 m² große Südost-Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über Fliesenböden in der gesamten Wohnung, die besonders pflegeleicht und langlebig sind. Beheizt wird die Immobilie über eine Fußbodenheizung. Die Energieeffizienzklasse beträgt C.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 15 m² großer Kellerraum. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und kann für 20.000 € zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Nach Absprache zwischen dem Eigentümer und der aktuellen Mieterin wird diese jedoch bis Ende Juni 2026 ausziehen, sodass die Wohnung ab dem 01. Juli 2026 unvermietet zur Verfügung steht.

Diese Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine attraktive Lage – ideal für alle, die komfortables Wohnen mit guter Anbindung zwischen Köln und Düsseldorf suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Eckdaten

- **Wohnfläche: ca. 118 m²**
- **Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)**
- **Baujahr: 1996**
- **Energieeffizienzklasse: C**
- **Hausgeld: ca. 550 € monatlich**
- **Terrasse: ca. 20 m², Südost-Ausrichtung**
- **Kellerraum: ca. 15 m²**
- **Tiefgaragenstellplatz: optional für 20.000 €**

Merkmale

- **Erdgeschosswohnung**
- **Großzügige Raumaufteilung**
- **Zwei Badezimmer**
- **Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer**
- **Gepflegter Zustand**

Ausstattung

- **Hochwertige Fliesenböden in der gesamten Wohnung**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- **Rollläden an den Fenstern**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Terrasse mit Fliesenbelag, Sichtschutz und Pflanzenkästen**
- **Küche mit Fenster**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Gemeinschaftlicher Waschraum**
- **Fahrradraum im Gebäude**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Bitte senden Sie bei Interesse eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartner:

Reza Kardanpour

Tel.: 0163-5211580

Mail: reza.kardanpour@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



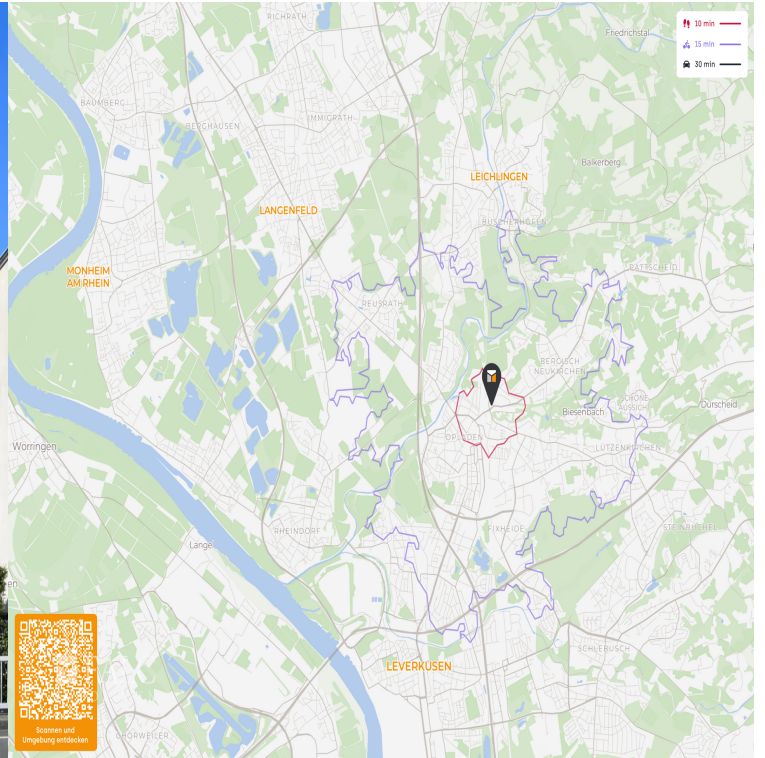
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

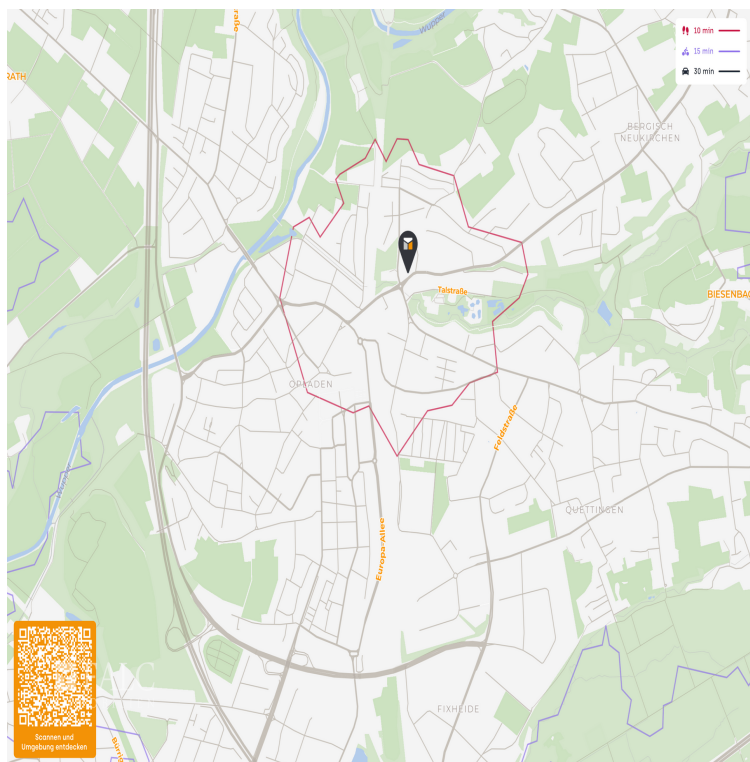
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

