



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BZ-70147

Schön geschnittene Eigentumswohnung mit Loggia und Blick ins Grüne

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

209.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. siehe "Sonstiges" im Exposé. 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	82,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.07.2029
Energiekennwert	94 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	08.07.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders vorteilhaft. Die Grundschule Heinrich-Lübke-Straße ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Schulweg für Kinder sicher und bequem macht. Auch mehrere Kindergärten befinden sich in der Umgebung, sodass für die Kleinsten bestens gesorgt ist.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Lidl-Markt ist schnell zu Fuß erreichbar, während weitere Supermärkte wie EDEKA und Aldi Süd ebenfalls in der Nähe liegen. Dies ermöglicht es, den täglichen Bedarf unkompliziert zu decken.

Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz. Mehrere Spielplätze in der Umgebung bieten Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken. Zudem gibt es in der Nähe verschiedene Restaurants, die zu einem entspannten Familienessen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus ermöglicht. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erhöht. Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Reisende attraktiv macht.

Diese Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und familienfreundlicher Infrastruktur, die das Wohnen hier besonders angenehm macht.

Objektbeschreibung

Großzügigkeit in Leverkusen...

Herr Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath möchte Ihnen heute diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im fünften Geschoss eines Wohnhauses vorstellen, welches sich Leverkusen-Steinbüchel befindet.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies dient zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters. Weitere Bilder können Sie gerne nach Anforderung des Exposé und Bestätigung unserer Datenschutzerklärung erhalten.

Das Wohnhaus beheimatet insgesamt 12 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1969 in massiver

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

Bauweise erstellt. Ihre Wohnung erreichen Sie sportlich und aktiv über das helle Treppenhaus oder mit dem Aufzug.

Dieser Wohnraum verfügt auf circa 82 m² über einen Flur, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Loggia, drei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne und ein Gäste-WC.

Pflegeleichte Fliesen schmückt die Bäder, den Flur sowie die Küche. Die weiteren Zimmer sind mit Teppichboden ausgelegt.

Die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt mit einer Fernwärme.

Im Untergeschoss steht Ihnen für selten genutzte Gegenstände ein Kellerabteil von ca. 4 m² zur Verfügung.

Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2026 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 821,84.

Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 4.108,46 €.

Monatlich werden derzeit 422,00 € Hausgeld abgebucht, Davon werden 77,85 € der Rücklage zugefügt.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 23.06.2025: 43.744,80 €. Ihr Anteil: 3.385,96 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über. Derzeit wird eine monatliche Kaltmiete von 445,00 € erzielt.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies dient zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters. Weitere Bilder können Sie gerne nach Anforderung des Exposé und Bestätigung unserer Datenschutzerklärung erhalten.

Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!

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

Ausstattung

Kommen Sie herein und erkunden Sie Ihren neuen Wohn(t)raum!

Bereits der Eingangsbereich dieser Wohnung überzeugt mit einem rechteckigen, schön geschnittenen Flur, der viel Platz für Garderobe und Schränke bietet – alles ist schnell zur Hand und zugleich ordentlich verstaut. Ebenfalls steht Ihnen noch ein weiterer Abstellraum mit 0,75 m² zur Verfügung der über den Flur erreichbar ist.

Vom Flur aus erreichen Sie bequem alle Räume Ihres neuen Zuhauses. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender, sonniger Loggia. Der gemütliche Teppichboden sorgt hier für eine warme Wohnatmosphäre – ideal für entspannte Stunden im Familienkreis oder gesellige Abende mit Freunden.

Die nach Westen ausgerichtete Loggia bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Genießen Sie hier Sonnenstunden, frische Luft und die beruhigende Wirkung der Natur – mitten im Alltag.

Das helle Schlafzimmer lässt sich ganz nach Ihrem Geschmack gestalten. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – Sie haben die Wahl.

Das geräumige Tageslichtbad lädt mit Badewanne zu erfrischenden Duschen oder ausgiebigen Schaumbädern ein. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC.

Die großzügige Küche (nicht im Kaufpreis enthalten) bietet viel Platz zur freien Gestaltung. Das große Fenster mit Blick ins Grüne und auf die Loggia schafft eine helle, freundliche Atmosphäre beim Kochen und Genießen.

Fazit: Eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz und ein herrlicher Ausblick ins Grüne – diese Wohnung verbindet Komfort mit Lebensqualität. Haben wir Ihr Interesse geweckt? 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: bernd.zinn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Bernd Zinn, bernd.zinn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Hauptstraße 8, 51491 Overath***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

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](https://www.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](https://www.media-store.net)

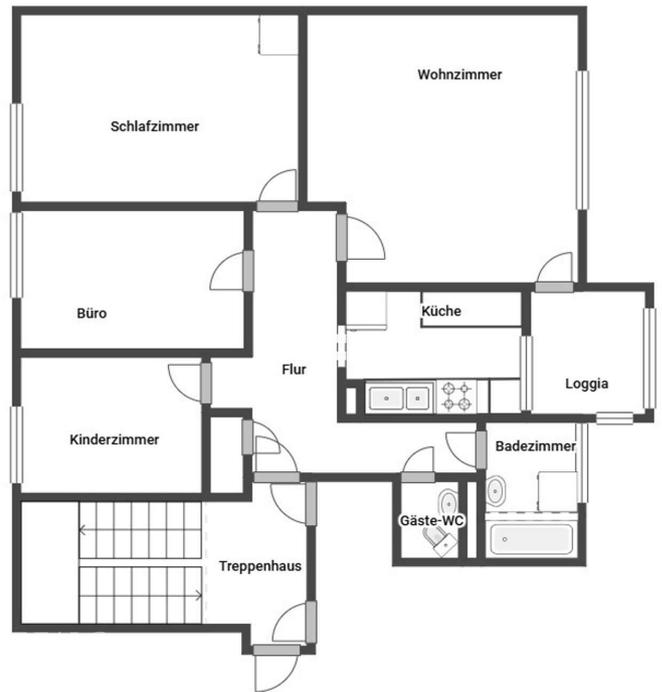
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)