



Objektnummer: 42540104-1006796

---

# **Gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, Aufzug und Parkplatz!**

51377 Leverkusen



Gebäudeansicht

---

**Kaufpreis: 124.900 €**

**Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 3**

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

# Auf einen Blick

Objektart	Wohnung	Baujahr/Fertigstellung	ca. 1975
Objekttyp	Etagenwohnung	Hauptenergieträger	Gas
Zimmer	3	Kaufpreis	124.900 €
Badezimmer	1	Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>		

Endenergieverbrauch  
91,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



## Energieangaben:

Energieausweis: verbrauchsorientiert  
Bj. lt. Energieausweis: 1975  
Endenergieverbrauch: 91 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse: C



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Objektinformationen

### Objektadresse

Gustav-Heinemann-Straße 40, 51377 Leverkusen

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit PKW-Außenstellplatz.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1975 in Leverkusen-Manfort.

Die Wohnung eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen als auch zur Eigennutzung. Die aktuell erzielte Jahreskaltmiete beträgt 5.760 Euro p.a. und ist entwicklungsfähig.

Die Wohnungstür wird zeitnah in den nächsten Wochen erneuert. Die Fenster mit Isolierverglasung wurde bereits 2015.

### Ausstattung im Überblick

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl:

\* Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>

\* 1 Wohnzimmer

- \* 2 Schlafzimmer
- \* 1 Küche
- \* 1 Badezimmer
- \* 1 separates WC
- \* 1 Diele
- \* 1 Kellerraum
- \* 1 Balkon-Loggia mit sonniger Süd-Ausrichtung.

Bodenbeläge: Laminat / Fliesen

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

Die Wohnung ist bequem über 2 Aufzüge zu erreichen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Leverkusen-Manfort, einem etablierten und gut angebotenen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar.

Der Stadtteil bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung: Buslinien liegen fußläufig, der S-Bahn-Anschluss Manfort sowie die Autobahn A3 sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage ist besonders bei Berufspendlern und Familien gefragt.

## Sonstige Angaben

Telefonische Erstanfragen können aufgrund des geltenden Widerrufs- bzw. Datenschutzrechts nicht mehr bearbeitet werden, bitte nutzen Sie ausschließlich die Kontaktanfrage über dieses Portal.

Weiterhin sind Ihre Kontaktdaten (Name, Adresse, Mailadresse und Telefonnummer) zwingend erforderlich.

Gern bieten wir Ihnen nach Vorlage eines Bonitätsnachweises einen persönlichen Besichtigungstermin an.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Zusatzinformationen

## Objektbilder



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

## Objektbilder



19



25

# Objektbilder



Balkonblick



# Objektbilder



Parkplatz

# Grundriss Grafik



Exposéplan, nicht maßstäblich

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

# 5 Schritte zur Wunschimmobilie

## Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



**Das Exposé.** Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



**Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen?** Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



**Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft.** Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



**Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie?** Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



**Jetzt ist es soweit.** Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





## Ich für Sie

---



Vermittlung

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Kontakt

André Michael Langa  
Selbstständiger Immobilienberater  
Stauffenbergstraße 14-20, 51379 Leverkusen

Telefon

Mobil

0152 09142974

Internet

[www.deutsche-bank-immobilien.de/leverkussen](http://www.deutsche-bank-immobilien.de/leverkussen)

E-Mail

[andre.langa@db.com](mailto:andre.langa@db.com)

## Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

**Auszeichnungen und Empfehlungen:** Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter [www.makler-empfehlung.de](http://www.makler-empfehlung.de)

Das sagen Kunden über mich: Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck auf Makler-Empfehlung <https://www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/33064>

