



Haus

**RESERVIERT: Wohn- und
Berufskonzept unter einem Dach
in schöner Wohnlage am
Naturschutzgebiet**

**Objekt-Nr.:
66377-9393**



Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen-Lützenkirchen



RESERVIERT



**Diese Immobilie wurde erfolgreich
durch uns vermittelt !**

Aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Homepage.



Helmut Müller Immobilien
GmbH & Co.KG
Ihr Partner seit 50 Jahren ☎ 0214 855 330

Mülheimer Str. 45 · 51375 Leverkusen · www.mueller-ivd.de · E-Mail: info@mueller-ivd.de



Details

Preise	Kaufpreis	415.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kaufve
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 171 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 28 m²
	Grundstücksfläche	ca. 492 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1977
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe dürftig
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1
Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Die Immobilie wurde 1977 in massiver Bauweise und vollständiger Unterkellerung errichtet und liebevoll gepflegt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 171 m² bietet diese Immobilie ein umfangreiches Flächenangebot auch für eine große Familie, die viel Platz benötigt. Bei kleineren Familien könnte ein Einliegerbereich wieder ins Leben gerufen werden. Hier lassen sich Familie und Beruf unter einem Dach perfekt vereinbaren, so dass hier sowohl Freiberufler als auch andere Berufsgruppen ihre Vorteile optimieren können. Das Highlight dieser Immobilie ist sicherlich das ca. 48 m² große und gartenseitig ausgerichtete Wohn- und Esszimmer. Der Boden hier besteht aus einem massiven Eichenparkett, der nach Bedarf aufgearbeitet werden könnte. Der Ausblick von der angrenzenden Terrasse in den Garten und den Wald bestätigt die grüne und ruhige Lage. Ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Dusch-/Wannenbad sowie ein Gäste-WC runden das Wohnflächenangebot auf dieser Ebene ab. Der untere Wohnbereich bietet ebenfalls sehr viel Potenzial. Bei Bedarf könnte hier eine Einliegerwohnung / Büro leicht entstehen. Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Küchenraum, ein geräumiger Hobbyraum sowie eine große Terrasse. Im Untergeschoss befinden sich außerdem der Hausanschlussraum, ein klassischer Kellerraum und der Heizungskeller. Der Garten ist hinter dem Haus mit Liebe zum Detail angelegt worden. Eine großzügige Terrasse und schöne Zierbäume sowie ein weiterer Sonnenplatz bieten die Möglichkeiten zum Sonnenbaden und Verweilen. Mit der richtigen Vision und etwas Einsatz kann dieses Objekt zu einem wahren Juwel werden. Eine lohnenswerte Gelegenheit für all jene, die in ein zukunftsträchtiges Zuhause investieren möchten, das aufgrund der sehr beliebten Wohnlage auch hohe Lebensqualität verspricht. FAZIT: Sie denken zukunftsorientiert und die Lage hat für Sie Priorität? Dann erwartet Sie ein Einfamilienhaus in Bungalow-Stil in einer ruhigen und reizvollen Lage. Mit dem großen Wohnflächenangebot begeistern Sie mit Sicherheit Ihre Familie. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem überaus gepflegten Zustand und lädt zum Wohlfühlen ein. Einige Bereiche, wie beispielsweise die Sanitärtechnik, die Elektrik und der Innenausbau, könnten bzw. sollten kurz- bis mittelfristig modernisiert werden, um den Komfort weiter zu steigern. Dies eröffnet Ihnen

als Käufer eine wunderbare Gelegenheit, das Haus nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten und dabei den neuesten technischen Standards anzupassen. Mit einer gezielten Modernisierung können Sie das volle Potenzial der Immobilie nutzen und ihr einen frischen, zeitgemäßen Charakter verleihen, der perfekt zu Ihren Wünschen passt. Die Ausstattung der Immobilie zeigt sich wie folgt: Fassade: Die Fassade ist verputzt und weiß gestrichen, in Teilbereichen mit einer Außenverkleidung ausgestattet. Bodenbeläge: Das Haus ist überwiegend mit Parkett und Fliesen ausgestattet. In der Diele liegt Travertin-Steinboden. Die Bäder, ein Kinderzimmer, die Küche und der Flur im Untergeschoss sind gefliest. Fenster: Im ganzen Haus sind weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit manuell betriebenen Rollläden vorhanden. Sanitärbereiche: Erdgeschoss: weißgefliestes Gäste-WC Erdgeschoss: Wannenbad mit Waschbecken, Dusche und WC Untergeschoss: Duschbad mit Waschbecken und WC Alle Sanitärräume verfügen über ein Fenster. Heizung: Gastherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Fabrikat Viessmann Vitogas 100 aus 2004 Terrassen / Außenbereich: Eine geräumige Terrasse befindet sich im Obergeschoss. Von hieraus führt eine massive Wendeltreppe direkt in den Garten. Eine Terrasse befindet sich im Untergeschoss. Ein weiterer Sitzplatz (Terrasse) befindet sich im weiteren Gartenverlauf. Der Gartenbereich wurde mit Zierbäumen und Rasenfläche gestaltet. Im hinteren Bereich befindet sich ein Tor mit Ausgang zum Wald Garage: Klassische Größe mit einem Schwingtor; befindet sich im Garagenhof. Sonstiges: * Einbauküche älteren Datums * Wendeltreppe * SAT-Schüssel * mögliche Einliegerwohnung Wichtiger Hinweis: Bei der Überprüfung einzelner Rissbildungen hat der Statiker keine gravierenden Schäden festgestellt. Die vorhandenen Risse können im Rahmen von Schönheitsreparaturen behoben werden.

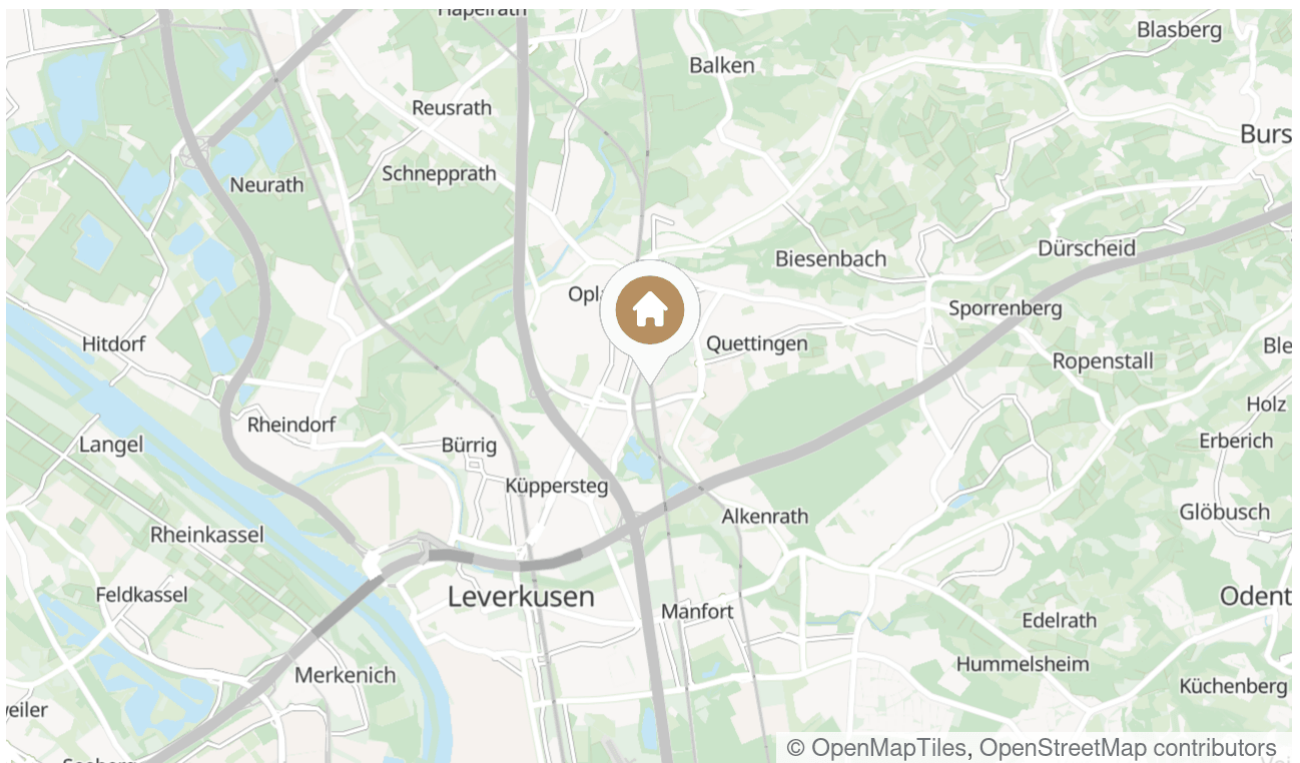
Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Gas, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind alle derzeit vorhandenen Kanal- und Erschließungsanlagen nach KAG und BauGB mit der Stadt abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.02.2025 Endenergiebedarf Wärme: 347 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr Heizung: 2004

Lage & Umgebung

51381 Leverkusen-Lützenkirchen

Die Lage und den Ausblick ins Grüne finden Sie bei dieser Immobilie so schnell kein zweites Mal! Die Straße ist eine Sackgasse, auf der Ihre Kinder gefahrlos spielen können. Das Haus liegt in leichter Hanglage mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne in einer sehr ruhigen und begehrten Wohnlage. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus repräsentativen freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Der Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen wird von seinen Bewohnern geschätzt, da er von vielen Grünflächen umgeben wird, darüber hinaus aber auch eine gute Infrastruktur vorzuweisen hat. Im Zentrum dieser Ortschaft und im nahen Umfeld befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute und Ärzte vieler Fachrichtungen. Für Kinder besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kindergärten. VIRTUELLE 360°- BEGEHUNG Für diese Immobilie haben wir einen virtuellen 360°-Rundgang erstellen lassen. Somit können Sie schon vor der ersten realen Besichtigung bequem von Zuhause aus sämtliche Räume virtuell begehen. Den Link zu dem Rundgang senden wir Ihnen gerne zu.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

20.02.2035

Ausstellungsdatum

20.02.2025

Endenergiebedarf

347 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1977

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Bereits reserviert

**Diese Immobilie wurde erfolgreich
durch uns vermittelt !**

Aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Homepage.



 **Helmut Müller Immobilien**
GmbH & Co.KG
Ihr Partner seit 50 Jahren

☎ 0214 855 330

Mülheimer Str. 45 · 51375 Leverkusen · www.mueller-ivd.de · E-Mail: info@mueller-ivd.de

www.mueller-ivd.de

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

