



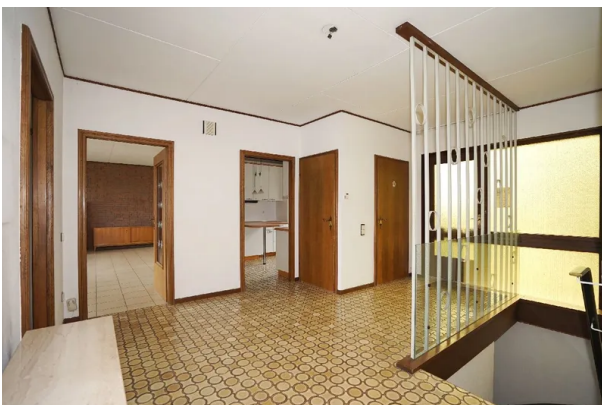
Haus

**Top-Lage: Bungalow mit
Einliegerwohnung, Garage und
Weitblick von Leverkusen-
Lützenkirchen**

**Objekt-Nr.:
128582-5549**

labels.forSale

in 51381 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	549.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 186 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	field.approximately 60 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 599 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1972
	Kategorie	Standard
	Zustand	teil/vollrenovierungs- bedürftig
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Wohneinheiten	2
Ausstattung	Boden	Fliesen
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Gartennutzung	✓



Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Bei unserem Angebotsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Bungalowbauweise mit einer separat zugänglichen Einliegerwohnung. Das Haus bietet auf einer Ebene ca. 146 m² Wohnfläche mit 4 bis 5 Zimmern und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Die ca. 40 m² große und aktuell vermietete Einliegerwohnung im Unter-/Gartengeschoss verfügt über 2 Zimmer und ist über einen separaten Zugang erreichbar. Dadurch ist eine unabhängige Nutzung beider Einheiten problemlos möglich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder zur Teilvermietung. Der Zugang erfolgt straßenseitig über einen kleinen Vorgarten. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele mit Garderobenbereich sowie Zugängen zum Gäste-WC und zur Küche mit angrenzendem Essplatz. Von der Diele aus gelangen Sie weiter in den weitläufigen Wohnbereich mit Essplatz, der durch ein Fenster am Essplatz und eine große Fensteranlage zum gartenseitigen Balkon lichtdurchflutet wird. Der private Bereich des Hauses schließt sich linksseitig der Diele an und umfasst ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Die Räume sind vielseitig nutzbar, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Der direkte Zugang zum Garten erfolgt entweder über eine vom Balkon abgehende Treppe oder unmittelbar aus dem Untergeschoss. Die separate Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Wohnen, Arbeiten oder als Generationenhaus. Sie besteht aus Wohnzimmer mit Gartenzugang, Schlafzimmer, Küchenbereich, kleiner Flur und Badezimmer. Die Einheit ist derzeit fremdvermietet. Ergänzend stehen im Untergeschoss der Hauptwohnung zwei zusätzliche Zimmer, ein Bad, ein großer Hobbyraum sowie Wasch- und Trockenräume und ein weiterer Kellerraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung (Elektro), die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Das ca. 599m² große Grundstück ist pflegeleicht mit Rasenflächen, Büschen und Bäumen angelegt und bietet Platz für Erholung und Entspannung. Die attraktive Architektur, die großzügige Raumaufteilung und das vielseitige Flächenangebot machen diese Immobilie



in Kombination mit der gefragten Lage zu einer spannenden Investitionsmöglichkeit. Bitte beachten Sie, dass einige Gewerke zum Beispiel die Bäder und Fenster im Obergeschoss sanierungsbedürftig sind, und evtl. eine Umrüstung der Heizung notwendig wird. Die baujahrbedingten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bieten Ihnen jedoch die Chance, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen neu zu gestalten und aufzuwerten. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt nach Durchsicht des Exposés bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Massive Bauweise: Keller- und Untergeschoss massiv, Obergeschoss in Fertigbauweise mit Flachdach ** Fassade: Klinker ** Untergeschoss: Gartenseitig mit Einliegerwohnung, Wohn- und Kellerräumen ** Garage sowie Parkmöglichkeit vor der Garage ** Heizung: Nachtspeicherheizung (Elektro) - Warmwasser: Über Durchlauferhitzer ** Einliegerwohnung: Mit separatem Eingang ** Fenster: Aluprofile mit Rollläden ** Böden: Hauptwohnung: Fliesen oder Teppich ** Einliegerwohnung: Fliesen und Laminat ** Bäder: Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC im Erdgeschoss - Innenliegendes Bad in der Einliegerwohnung mit Dusche ** Außenbereich: Großzügiger Balkon am Wohnzimmer ** Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung ** Fernblick nach Köln ** SAT-TV-Anschluss vorhanden ** etc Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen welche in den letzten Jahren durchgeführt wurden: Treppenabgang in den Garten: 1994 ** Dachsanierung inkl. Dämmung: 2010/2011 ** Balkonsanierung (Abdichtung und Plattenbelag): 2012 ** Grundrenovierung der Einliegerwohnung inkl. Bad: 2013 ** Treppensanierung zur Einliegerwohnung: Sommer 2019 ** Heizung: Austausch der Elektro-/ Nachtspeicherheizungen (genaues Jahr nicht bekannt)

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung des Verkäufers sind die bisher damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis gültig vom 01.05.2025 bis 30.04.2035, wesentlicher



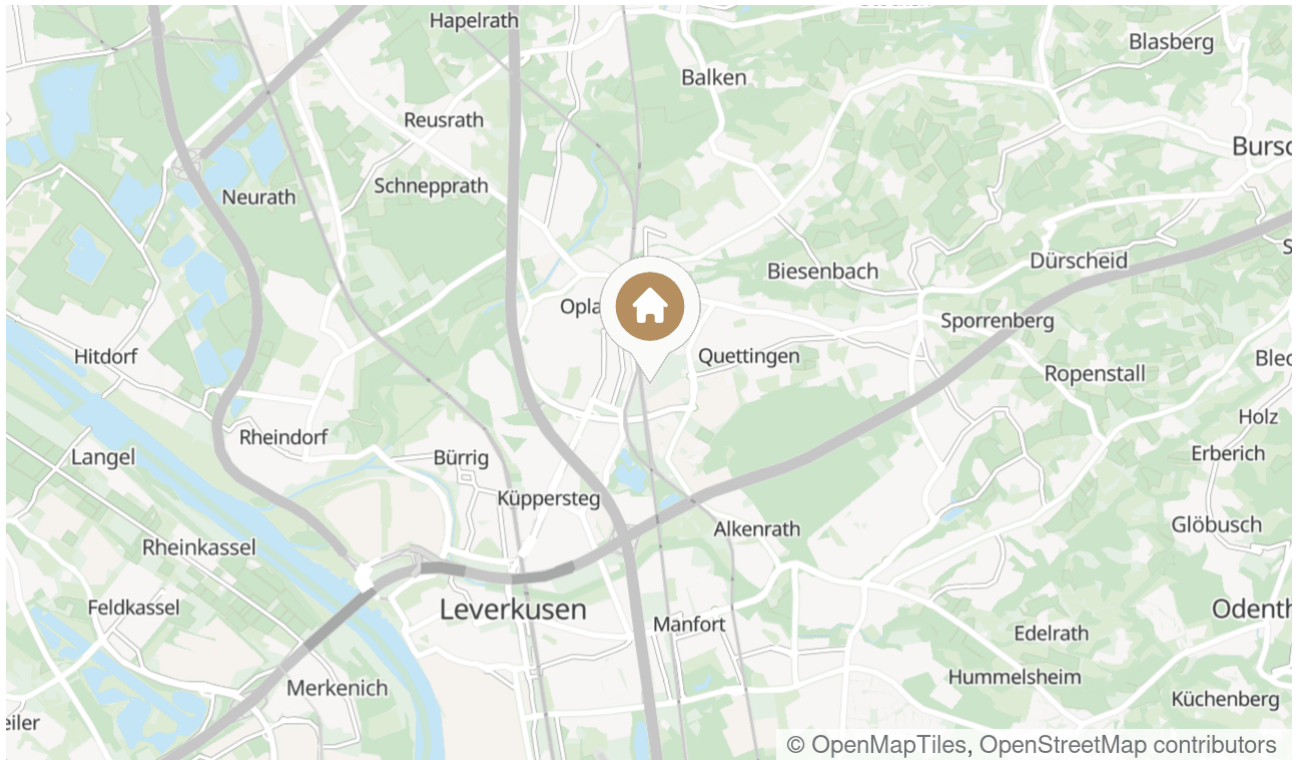
Energieträger Heizung: Strom, Endenergiekennwert: 123,1 kWh/(m²*a),
Effizienzklasse D, Baujahr des Gebäudes 1972 Baujahr der Anlagentechnik
2000!



Lage & Umgebung

51381 Leverkusen

Am Rande des Leverkusener Stadtteils Lützenkirchen, eingebettet in die Ausläufer des Bergischen Landes, liegt dieses charmante Haus in einer grünen und dörflich geprägten Umgebung. Das gewachsene Wohnumfeld besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnklima. In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, und Banken. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar. Das Haus selbst befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet gartenseitig einen idyllischen Ausblick über angrenzende Weiden und Wiesen. Einige Bauern- und Bioläden in der Umgebung, die Nachbarstadt Burscheid sowie der nahegelegene Leverkusener Stadtteil Opladen mit Autobahnanschluss und Bahnhof erweitern das vielfältige Angebot. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestellen in ca. 650 m Entfernung) sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A 1 und A 3 gewährleisten eine hervorragende Mobilität. Die Großstädte Köln und Düsseldorf sind dadurch ebenso bequem erreichbar wie die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten des Bergischen Landes mit seinen ausgedehnten Wäldern, Flüssen, Talsperren und den zahlreichen Sehenswürdigkeiten.



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

30.04.2035

Endenergiebedarf

123,1 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1972

Wesentlicher Energieträger

Strom

Befeuerungsart

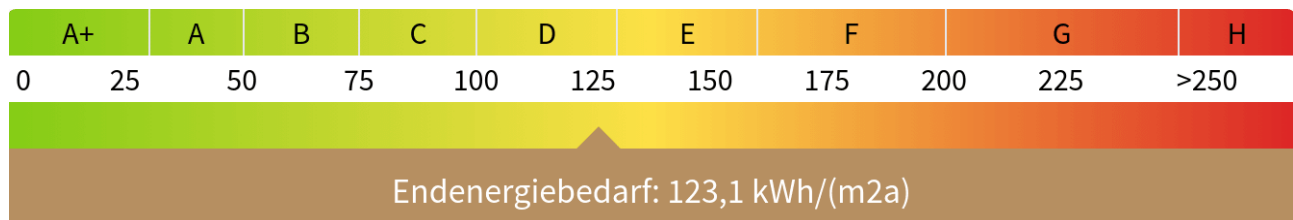
Elektro

Heizungsart

Etagenheizung

Energieausweis

2014





Eingangsansicht



Eingangsdiele



Küche1



Küche2



Essen



Wohnen



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad



Gäste-WC



Rückansicht



Hobbyraum



Zimmer 4



Zimmer 5



Bad im UG



Abstellkeller



Diele Einliegerwohnung



Schlafen Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Ausblick vom Balkon

Kontakt

Telefon: 0214-86090009

E-Mail: info@juber-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Daniel Majkopet

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

