



Haus

**VERKAUFT: Reihenmittelhaus für
die Familie mit Garage in ruhiger
beliebter Lage**

**Objekt-Nr.:
66377-9480**



Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen–Leimbacher Berg



**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	389.000 €
	Käuferprovision	2.38 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kauf
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 118 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 8 m²
	Grundstücksfläche	ca. 241 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1986
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde 1986 in massiver Bauweise errichtet und liegt in einer ruhigen, sehr gefragten Wohngegend am Leimbacher Berg. Ein Haus mit guter Raumaufteilung. Auch ohne Unterkellerung ist dieses Haus mit seinen

beiden Abstellräumen gut konzipiert und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Die Aufteilung zeigt sich wie folgt: Im Erdgeschoss liegt gartenseitig der ca. 34 m² große Wohn-/Essraum mit offenem Wintergarten, der 2012 in aufwändiger Konstruktion errichtet wurde. Durch seine Verglasung ist er lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und in den angrenzenden Garten. Weiterhin sind auf dieser Etage die Küche, ein Gäste-WC sowie ein großer Hauswirtschaftsraum vorzufinden. Im Eingangsbereich liegt zudem ein ca. 4 m² großer Abstellraum mit der Möglichkeit eines separaten Zugangs. Er eignet sich hervorragend für die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen oder ähnliches. Der Aufgang zum Obergeschoss erfolgt aus der Diele. Im Obergeschoss sind vier mögliche Schlafzimmer mit Flächen von ca. 9 m² bis ca. 12 m² vorhanden, zwei davon gartenseitig ausgerichtet. Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene ein Wannenbad mit Fenster. Der Garten sowie die Bereiche vor dem Haus wurden pflegeleicht angelegt, sodass nur wenig Zeit für die Gartenpflege erforderlich ist. Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite. An der Terrasse befindet sich ein weiterer Abstellraum für Gartengeräte oder ähnliches. Ein Gartentor bringt Sie in das direkte Ende der ruhigen Sackgasse, sodass Sie alle Dinge für den Garten nicht durch das Haus transportieren müssen. FAZIT: Ein gemütliches Haus in einer sehr gefragten Lage, ideal für eine kleine Familie mit dem Wunsch nach einer eigenen Immobilie und Garten.

Ausstattung

Dieses Reihennmittelhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem gepflegten Zustand und lädt zum Wohlfühlen ein. Mit einer gezielten Renovierung können Sie das volle Potenzial der Immobilie nutzen und ihr einen frischen, zeitgemäßen Charakter verleihen, der perfekt zu Ihren Wünschen passt. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: - Satteldach - Putzfassade, teils verschiefert Fenster: - Überwiegend zweifach isolierverglaste Kunststofffenster, teils in 2012, 2020, 2021 erneuert - Zweifach isolierverglastes Alufenster in der Küche (Ursprungsbaujahr) - Im Wannenbad ein zweifach isolierverglastes Velux-Dachflächenfenster - Im OG + Küche EG meist elektr. betr. Rollläden (mit Funkhandsender und Zeitschaltuhr) - In 2020 erneuerte Alu-Sicherheitshaustüre (3-fach Verriegelung) - Vollglastüre zwischen Wohnzimmer und Diele Bodenbeläge: Laminat (2012), Fliesen, Teppich Sanitärbereiche (bereits erneuert): - Erdgeschoss: Gäste-WC - Obergeschoss: Wannenbad mit Tageslichtfenster und beheizbarem Handtuchhalter - Beide



Bäder verfügen über eine elektrische Lüftung Heizung: - Gasbrennwertheizung aus 2021, Fabrikat Junkers, - Geräteumstellung auf H-Gas bereits erfolgt (Der Energieverbrauch bleibt ähnlich, aber H-Gas hat mehr Energie pro m³, sodass weniger Gasvolumen benötigt wird). - Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Sonstiges: - Garage - Kabel-TV und SAT-Schüssel - Hausanschlussraum mit Bodenablauf und Heizungstherme - Abstellraum angrenzend an den Hausanschlussraum - Abstellraum an der Terrasse (inkl. Strom- und Wasseranschluss) - Terrasse mit elektr. betr. Markise, Regenwasserbehälter, Steinplatten in 2023 erneuert - Garten teils in leichter Hanglage (aufgeschüttet) mit Obstbäumen und kleinem Sandkasten - Baurechtlich genehmigter beheizbarer Wintergarten mit Licht-Spots

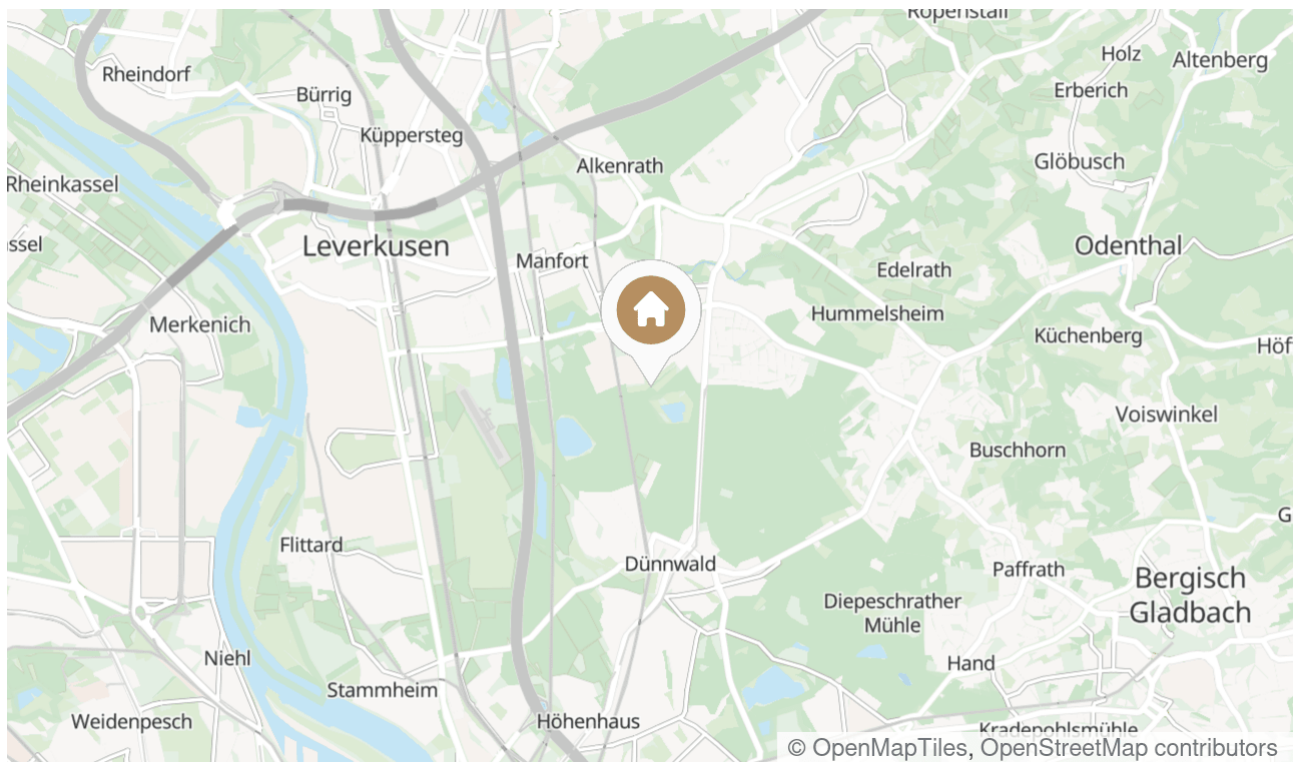
Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 27.05.2025
Endenergieverbrauch Wärme: 84 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: C
Baujahr: 2021

Lage & Umgebung

51375 Leverkusen-Leimbacher Berg

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Lage von Schlebusch am Leimbacher Berg. Die Straße ist eine ruhige Sackgasse ohne Durchgangsverkehr mit vielen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Ein Zugang zum angrenzenden Waldgebiet ist nur ca. 100 m vom Haus entfernt. Mit dem Leimbacher Berg ist am Ortsrand von Leverkusen-Schlebusch ein Wohngebiet entstanden, das zu den bevorzugten Lagen im Stadtgebiet zählt. Viele Grünflächen, gepflegte Einfamilienhäuser, von Bäumen gesäumte Straßen und das nahe Waldgebiet prägen das Ortsbild. Ein kleines Einkaufszentrum mit Supermarkt bietet Vieles für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten ist in ca. 10-15 Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso liegen Grund- und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung und sind mit dem Fahrrad schnell und sicher zu erreichen. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.



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

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

26.05.2035

Ausstellungsdatum

27.05.2025

Endenergieverbrauch

84 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

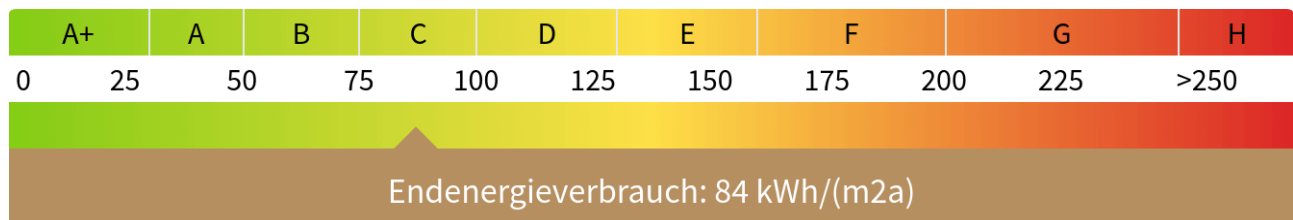
2021

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Bereits verkauft

**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

