



Wohnung

**VERKAUFT: Exklusive 3-Zimmer-
Maisonette-Wohnung mit TG-
Stellplatz im historischen Gutshof**

**Objekt-Nr.:
66377-9483**



Wohnung zum Kauf

in 51377 Leverkusen–Steinbüchel



**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	315.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kauf
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 90 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1998
	Zustand	gepflegt
	Denkmalschutzobjekt	✓
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	2
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Tiefgarage	Anzahl
	1

Beschreibung

Sie suchen etwas Besonderes, keine Wohnung von der Stange, sondern ein Unikat? Dann sind Sie hier richtig, denn hier finden Sie ein Domizil für Individualisten! Diese 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung eignet sich ideal für einen 2- bis 3-Personenhaushalt bzw. für einen anspruchsvollen Single und erstreckt sich über zwei Etagen. Sie befindet sich in einem kernsanierten, geschichtsträchtigen ehemaligen Rittersitz. Hier wurde der Altbau mit der Moderne vereint. In vielen Räumen ist aus denkmalpflegerischen und gestalterischen Gründen die Holzbalkenkonstruktion sichtbar im Raum erhalten worden. Die Aufteilung der Räume zeigt sich wie folgt: Im Dachgeschoss erwartet Sie ein repräsentativer lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit hohen Decken. Weiterhin finden Sie auf dieser Etage zwei Schlafzimmer mit Wohnflächen von ca. 13 m² und ca. 10 m² vor. Die Küche, das Wannenbad und ein Gäste-WC runden das Wohnflächenangebot ab. Ein ca. 19 m² großer wohnlich ausgebauter Spitzboden sorgt für weiteren ausreichenden Platz. Eine Galerie mit Möglichkeit zum Homeoffice und angrenzendem Abstellraum (jetzige begehbare Ankleide) wird Sie beeindrucken. Hervorzuheben ist die schöne Sonnenterrasse mit Südausrichtung im erholsamen Gemeinschaftsgarten. Zur Wohnung gehören weiterhin ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Rundum eine Immobilie mit Seltenheitswert in einem traumhaft schönen Umfeld.

Ausstattung

Die praktische Aufteilung, verbunden mit der Lage auf einem historischen Gelände, macht diese Immobilie zu einem kleinen Juwel. Im Jahre 1998 ist das Rittergut unter Einbeziehung sämtlicher Wirtschaftsgebäude in 26 Wohneinheiten aufgeteilt worden. Folgende Ausstattung finden Sie vor: - Fliesen- und Laminatboden - Fußbodenheizung (Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023) - Hohe Decke auf der Erdgeschoss-Ebene - Maßangefertigte Einbauküche aus 2019 im Kaufpreis enthalten - Innenliegendes Wannenbad mit Stellplatz für die Waschmaschine - Isolierverglaste Holzfenster (Kernsanierung 1998) - Gegensprechanlage an der Eingangstüre - Kabel-TV



Sonstiges

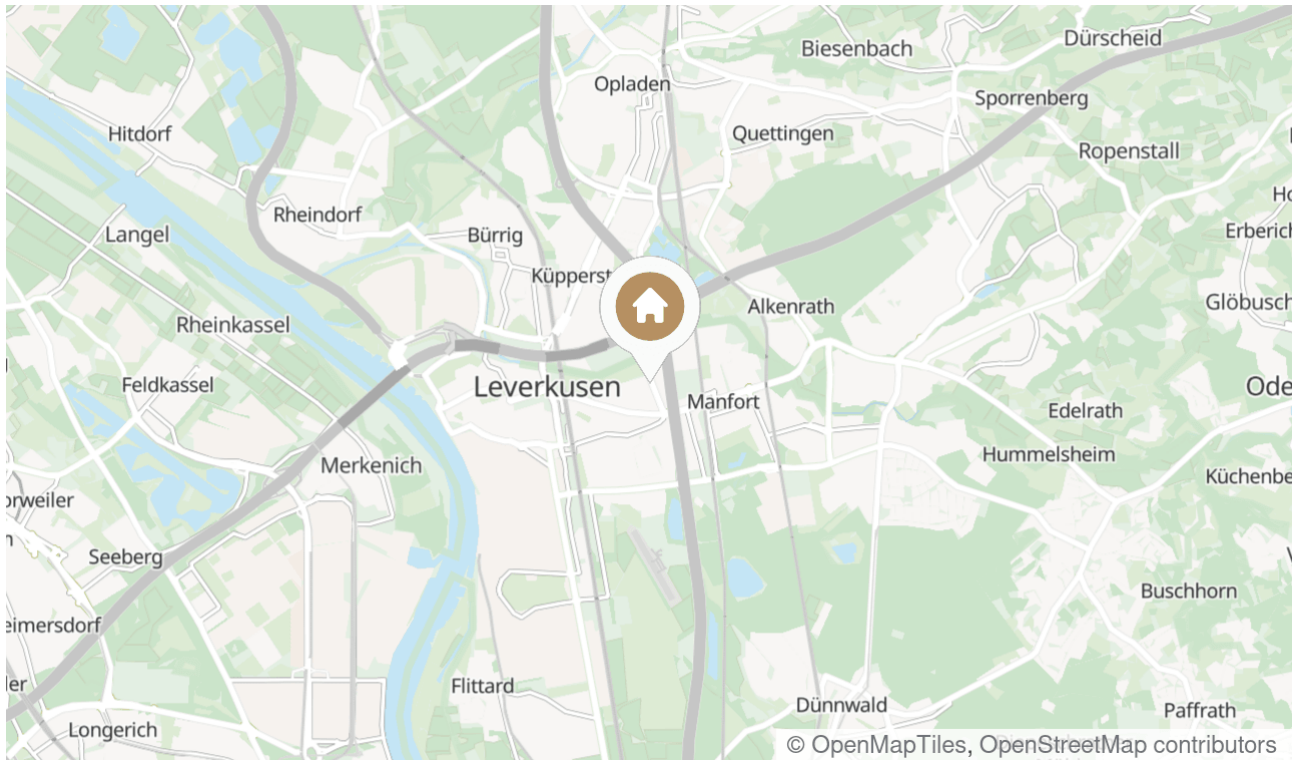
HISTORIE: Die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage wurde im Jahre 1998 in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Denkmalbehörden restauriert, umgebaut und einer Wohnnutzung mit 26 Wohneinheiten gewidmet. Die Planung wurde bis ins Detail in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege entwickelt. ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS: Nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 sind die denkmalgeschützten Gebäude von der Energieausweispflicht befreit. ERSCHLIESSUNG: Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.



Lage & Umgebung

51377 Leverkusen–Steinbüchel

Schöner Wohnen im alten Rittergut Steinbüchel. Eine Wohnoase mit bäuerlichem Charme. Wo vor 500 Jahren auf dem einstigen Rittersitz die Pferde in die Ställe geführt wurden, bleiben die chromblitzenden Pferdestärken von heute ausgesperrt. Geparkt wird draußen, außerhalb des idyllischen Terrains. In näherer Umgebung finden Sie Felder und Wiesen mit Apfelbäumen. Durch die Aufteilung der aufwendig restaurierten Gebäude in individuelle Wohneinheiten ist die architektonische Großzügigkeit der Anlage etwas aufgelockert worden. Der mit Bäumen bestandene Hof und die individuell gestalteten schmuckvollen Vorgärten vermitteln den Eindruck freundlicher und schlichter Eleganz. Noch einige Worte zum Ortsteil Steinbüchel. Dieser bildet den östlichsten Bereich des Leverkusener Gebietes. Damit beginnt hinter der Stadtgrenze das Bergische Land, das mit vielen Ausflugszielen und mit einer herrlichen Landschaft einen hohen Freizeitwert besitzt. Mit dem Fahrrad und mit dem Auto sind Sie in nur wenigen Minuten in der grünen Umgebung. Neben den landschaftlichen Reizen brauchen die Bewohner nicht auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur zu verzichten. Zum Einkaufen sind Möglichkeiten in Steinbüchel, Mathildenhof und in Schlebusch, mit attraktiver Fußgängerzone, gegeben. Nach Schlebusch kommen Sie auch bequem mit dem Bus. Mit der nahen Bushaltestelle haben Sie den Vorteil einer direkten Busverbindung zwischen Köln und Remscheid. Sehr gut ist das Angebot an Schulen. Grundschule, Gesamt- und Realschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das namhafte vom-Stein-Gymnasium ist leicht mit Bus oder dem Fahrrad zu erreichen. Für die Kleinsten besteht ein gutes Kindergartenangebot. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie im Exposé.



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



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

