



Haus

**VERKAUFT: Beeindruckendes
Architektenhaus +
Einliegerwohnung in absolut
ruhiger Lage**

**Objekt-Nr.:
66377-9430**



Haus zum Kauf

in 42799 Leichlingen-Büscherhof



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

Aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Homepage.



M 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	585.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	3 Monate nach Kauf
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 225 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	ca. 105 m²
	Grundstücksfläche	ca. 799 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1982
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	2

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Suchen Sie für Ihre Familie ein großzügiges und repräsentatives Anwesen mit eindrucksvollem Garten in einer ruhigen Lage? Dann könnte Ihre Suche hier zu Ende sein. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt durch



lichtdurchflutete großzügige Räume und eine gemütliche Atmosphäre. Der Blick ins Grüne bietet zu jeder Jahreszeit Entspannung pur, diverse Terrassen schaffen ideale Rückzugsorte für sonnige Stunden oder gesellige Abende im Freien. Ein echtes Zuhause für alle, die das Besondere suchen. Auch ein Mehrgenerationen-Wohnen oder die Vermietung der Einliegerwohnung erweitern die Nutzung. Die derzeitige Aufteilung der Immobilie zeigt sich wie folgt: Erdgeschoss (Haupthaus): Ca. 56 m² großer Wohn- Essbereich mit offenem Kamin, großen bodentiefen Fensteranlagen, Schiebetür zu eigener frontseitiger Terrasse und sehr schönem sichtgeschützten Vorgarten, offener Wendeltreppe ins Dachstudio, hohen Decken sowie schönen sichtbaren Holzbalken. Zusätzlich Gäste-WC und eine Küche mit Kochinsel, verglastem Erker und direkter Eingangsmöglichkeit in Richtung Garage, um Einkäufe schnell ins Haus zu bringen. Dachgeschoss (Haupthaus): Zusätzlicher Zugang über offene Wendeltreppe aus EG ins Dachstudio mit ca. 28 m² Wohnfläche; zwei ca. 23 m² und ca. 17 m² große Schlafzimmer mit giebelseitigen Loggien; modernes und helles Badezimmer mit Tageslichtfenster Wohnlich ausgebauter Spitzboden (Haupthaus): Zwei große Abstellräume, teils mit Ankleide, WC und Loggia (Blick auf angrenzende Felder) Kellergeschoss (Haupthaus): Teilunterkellerung mit 3 Kellerräumen; zusätzlich ein Heizungs- und ein Hauswirtschaftsraum Einliegerwohnung: Sehr schöner offener Wohnbereich mit Schlaf- und Kochbereich und separatem Duschbad. Durch eine Schiebetür erhalten Sie den Zugang zur teilüberdachten rückwärtigen Terrasse, die sich nahezu über die gesamte Hausbreite erstreckt. Blick auf das wunderschöne große Gartenparadies, das vom Eigentümer liebevoll angelegt und stets gepflegt wurde. Fazit: Dieses Architektenhaus ist perfekt für eine Familie, die eine ruhige Lage sucht und mit einer kleinen Einliegerwohnung etwas Kluges anzufangen weiß. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen! Hinweis zum Kaufpreis: Die Immobilie wurde insbesondere in Bezug auf die Lage, die in Teilen modernisierungsbedürftige Gebäudeausstattung, den Grundstückswert und weitere Faktoren ermittelt. Wir verweisen auf den höheren Anteil des Grundstückswerts vom Kaufpreis, der je nach sachverständiger Einschätzung sicherlich mehr als 50% des Kaufpreises ausmacht. Ausführliche Hinweise zum Bodenrichtwert finden Sie im Internet unter www.boris.nrw.de.



Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und lädt zum Wohlfühlen ein. Einige Bereiche, wie beispielsweise die Fenster und Sanitärbereiche, 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 zeigt sich im Einzelnen wie folgt:

Fenster: - Zweifach isolierverglaste Kunststoff- und Holzfenster aus dem Ursprungsbaujahr - Weitere kleine Oberlichter zur Giebelseite als zusätzliche Belichtung - Erneuerte Sicherheits-Hauseingangstüre Bodenbeläge: - Überwiegend Fliesen, im Spitzboden überwiegend Laminat Sanitärbereiche: - Erdgeschoss: Gäste-WC im Haupthaus + separates Duschbad in der Einliegerwohnung - Dachgeschoss: Dusch- und Wannenbad mit Tageslichtfenster und deckenintegrierten Spots - Spitzboden: Separates WC (en Suite) mit Tageslichtfenster - Kellergeschoss: Ehemals geplante, aber nicht vollendete Sauna bzw. Duschmöglichkeit Heizung: - Gaszentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr 2009, Betrieb über Fußbodenheizung - Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. - Die ursprüngliche Heizungstechnik aus dem Baujahr war Erdwärme. Fassade / Dach / Baustoffe: - Sichtmauerwerk aus frostbeständigem Material sowie Holzverkleidung an den Giebelseiten - Satteldach: Gemäß der uns vorliegenden Baubeschreibung sind am Dach Eternitplatten (wahrscheinlich asbesthaltig) verbaut. Grundsätzlich können in den baujahrsbedingten Baustoffen mögliche Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden. Beraten Sie sich darüber bei Interesse bitte mit einer fachkundigen Person. Sonstiges: - 2 SAT-Schüsseln vorhanden - Übergroße Garage in baulich relativ aufwendiger Gestaltung: Satteldach und Ziegeleindeckung, zusätzliche Staufläche für Gartengeräte, ebenso Ausgang zum hinteren Bereich



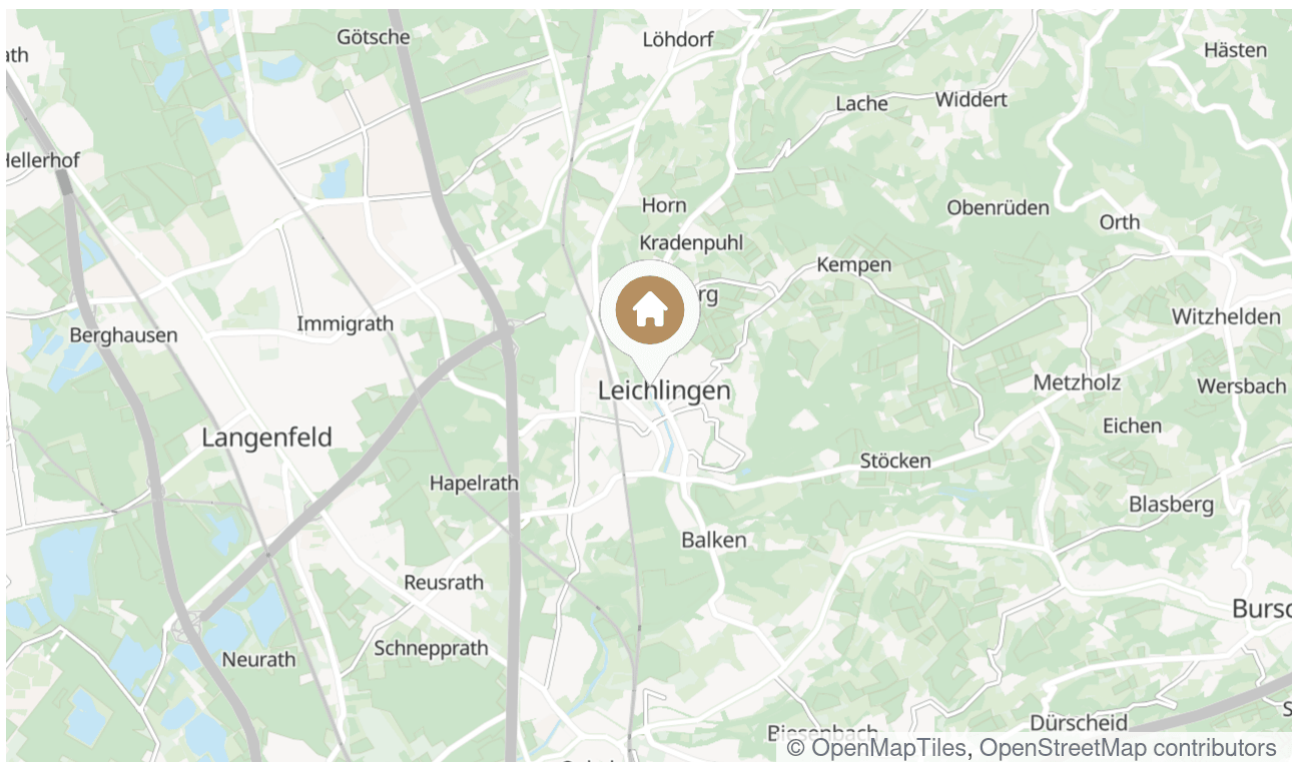
Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 13.05.2025
Endenergieverbrauch Wärme: 213 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger
Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1980

Lage & Umgebung

42799 Leichlingen-Büscherhof

Der Unterbüscherhof befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage östlich des Leichlinger Zentrums, eingebettet in eine sanft hügelige Landschaft oberhalb des idyllischen Weltersbachs. Gemeinsam mit den angrenzenden Wohnplätzen Ufer und Holzerhof bildet er einen harmonischen Ortsbereich, der ländliches Flair mit guter Erreichbarkeit verbindet. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, kleinen Wäldern und charmanten Einzelhöfen: Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen im Stadtzentrum sowie im Stadtteil Witzhelden sind in wenigen Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, die Bushaltestellen sind nach kurzem Fußweg aufzufinden. Für Grundschüler ist der Zustieg in den Schulbus direkt in Unterbüscherhof möglich. 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

13.05.2035

Ausstellungsdatum

13.05.2025

Endenergieverbrauch

213 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

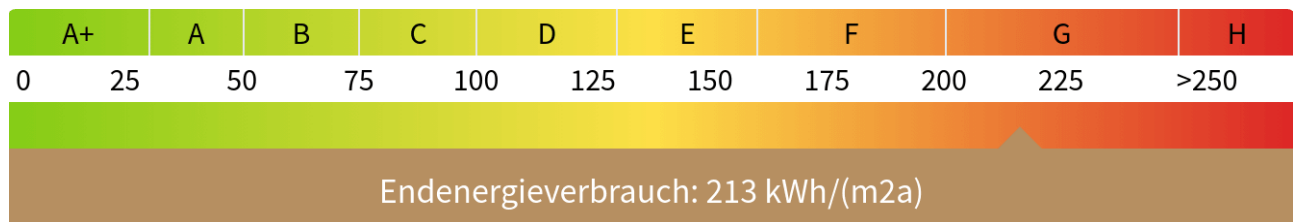
1980

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

