



Haus

**VERKAUFT: Großzügiges
Reihenendhaus mit PKW-
Stellplatz auf eigenem
Grundstück**

**Objekt-Nr.:
66377-9512**



Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen-Lützenkirchen



**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	379.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kauf
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 128 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche	ca. 55 m²
	Grundstücksfläche	ca. 423 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1976
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1

Beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause in ruhiger Lage mit ausreichendem Platz für Ihre Familie und dazu noch einem großzügigen Garten? Dann sind Sie hier richtig! Diese Immobilie wurde 1976 als Reihenendhaus mit Flachdach in massiver Bauweise und vollständiger Unterkellerung errichtet. Auf ca. 128 m² Wohnfläche findet eine Familie hier ideale Voraussetzungen zum Leben und Wohnen. Die Aufteilung des Hauses

zeigt sich wie folgt: Erdgeschoss: Es erwarten Sie eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe, eine gut geschnittene Küche mit kleiner Sitzgelegenheit, ein Gäste-WC sowie der Wohn- und Essbereich mit ca. 36 m² Wohnfläche und direktem Zugang auf die ca. 33 m² große Terrasse in Südostausrichtung. Obergeschoss: Über eine geschmackvolle Harfentreppe gelangen Sie auf die nächste Ebene. Hier befinden sich drei Schlafräume mit ca. 23 m², ca. 15 m² und ca. 10 m² Wohnfläche sowie ein Wannenbad mit Fenster. Die gartenseitig liegende Loggia ist über das größere Zimmer zu erreichen und ebenfalls nach Südosten ausgerichtet. Kellergeschoss: Als zusätzliche Flächen sind im Keller ein Hausanschlussraum, eine Waschküche mit eigenem WC und Duschbereich und ein klassischer Kellerraum vorhanden. Der Hobbykeller mit ca. 24 m² wurde wohnlich ausgebaut, erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und ist in der Architektenberechnung als Nutzfläche ausgewiesen. Terrasse / Garten: Die Terrasse zeigt sich sehr großzügig. Der Garten wurde überwiegend mit Rasen, einzelnen Sträuchern und Bäumen gestaltet. Ein Holzgartenhaus und ein kleiner Holzverschlag direkt neben dem Hauseingang sind ebenso vorzufinden. Auf dem Gartengrundstück ist ein eigener PKW-Stellplatz angelegt worden, der direkt von der Straße zu erreichen ist. FAZIT: Eine ideale Immobilie für eine Familie mit dem Wunsch nach einem eigenen Garten in ruhiger Lage.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und lädt zum Wohlfühlen ein. Einige Bereiche, wie beispielsweise der Innenausbau und die 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: Dach / Fassade: * Flachdach (vermutlich Dachpappe) * Fassadenverkleidung in Schiefer Fenster / Türen: * Überwiegend 2-fachverglaste Kunststofffenster (teils aus 1980-er und 1990-er Jahren) * In einzelnen Räumen sind 1-fachverglaste Holz- und Kunststofffenster angebracht * Im Obergeschoss sind zwei Dachluken, teils zum Öffnen, vorzufinden * Bereits erneuerte Hauseingangstüre * Überwiegend manuell betriebene Rollläden, im Wohnzimmer sind sie elektrisch betrieben



(Hinweis: Der Rollladenmotor für die Terrassenfenster ist derzeit defekt und wird noch instandgesetzt) Bodenbeläge: * Fliesen-, Parkett-, Laminat- und Teppichböden Sanitärbereiche: * Wannenbad mit Toilette, Waschbecken und Tageslichtfenster (Dachluke) im Obergeschoss * Gäste-WC im Erdgeschoss * WC und Duschbad im Kellergeschoss Heizung: * Fernwärmeheizung (Erdgas, Vertrag über GEWAG in Remscheid) * Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer Sonstiges: * Garten in Hanglage mit Treppen, kleinem Schuppen und angrenzendem Holzverschlag * Große Terrasse mit manuell betriebener Markise * Satellitenschüssel an der Loggia im Obergeschoss * Feuchtigkeiterscheinung in der Außenwand der Waschküche (Kellergeschoss)

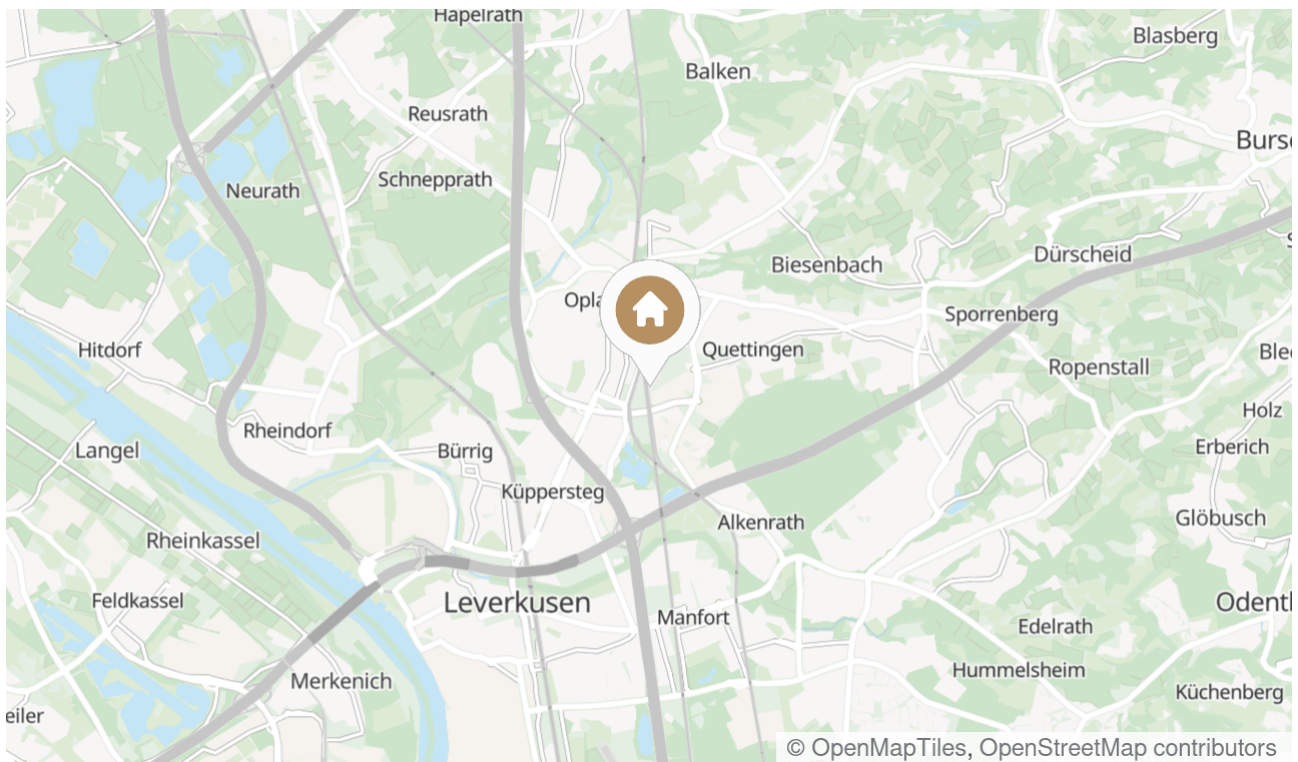
Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 16.07.2025 Endenergiebedarf Wärme: 244 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1976

Lage & Umgebung

51381 Leverkusen-Lützenkirchen

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Leverkusen-Lützenkirchen. Die Bebauung zeigt sich überwiegend mit gepflegten Einfamilien- bzw. Reihenhäusern. Der Ortsteil Lützenkirchen ist ein historisch gewachsener Stadtteil von Leverkusen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, regelmäßige Busverbindungen in die Zentren der Stadt, ein Kindergarten, Schulen und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Lützenkirchen liegt angrenzend am bekannten Landschaftsschutzgebiet Bürgerbusch und bietet somit einen hervorragenden Freizeit- und Erholungswert. Es sind nur knapp 20 km bis in die Kölner- und 35 km in die Düsseldorfer Innenstadt. Bis zur Autobahnauffahrt A3 sind es ca. 5 km und zur A1 ca. 9 km. 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

Bedarf

Gültig bis

15.07.2035

Ausstellungsdatum

16.07.2025

Endenergiebedarf

244 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1976

Wesentlicher Energieträger

Fernwärme

Befeuerungsart

Fernwärme

Heizungsart

Fernwärmeheizung





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

