



Haus

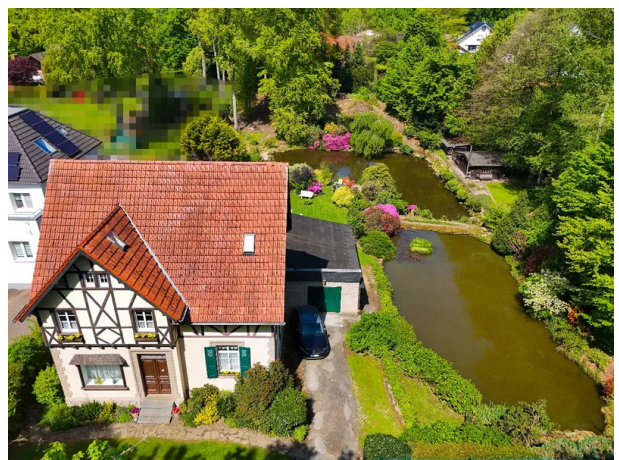
**Haus am See: Tolles Ambiente auf
Parkgrundstück Leverkusen-
Steinbüchel!**

**Objekt-Nr.:
128582-5612**



Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	645.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 128 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	ca. 160 m²
	Grundstücksfläche	ca. 2.696 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1890
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Dachboden	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Hier kaufen Sie nicht nur eine Immobilie - hier entscheiden Sie sich für eine besondere Art zu wohnen und zu leben auf der eigenen ländlichen Liegenschaft, ohne jedoch die vorhandene urbane Infrastruktur missen zu müssen. Genießen Sie den außergewöhnlich gepflegten Zustand und das ansprechende Ambiente in einer Kombination von alt und neu! Auf den knapp 2.700 m² Gesamtgrundstück direkt am großen zusammenhängenden Waldgebiet Bürgerbusch können Sie sich in vielfacher Weise selbst verwirklichen. 2 Fischteiche mit eigenem Bachlauf, Rasenflächen und Freisitze, eine abwechslungsreiche und vielfältig blühende Bepflanzung sowie ein eigenes kleines Waldstück, dazu verschiedene Nebengebäude für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge ergeben zusammen mit dem optisch und technisch sehr gepflegten freistehenden Wohnhaus ein Angebot mit Seltenheitswert. Das freistehende Wohnhaus ist bis in den Dachboden wohnlich ausgebaut, wobei die Wohnflächenangabe nur die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss berücksichtigt. Auch eine Nutzung als Generationenhaus ist denkbar, da beide Ebenen in sich abgeschlossen sind und über Sanitär- und Küchenbereiche verfügen. Zu den Nebengebäuden zählt u. a. die rechts vom Haus befindliche große Garage mit Nebenräumen. Diese ist auch über eine Seitentüre vom überdachten Hofbereich aus zu begehen, der sich zwischen dem Wohnhaus und dem Heizungsraum befindet. Auch hier sind weitere Abstellräume für Gartengeräte und andere Utensilien vorhanden. Abgeschlossen werden die Nebenflächen durch eine überdachte Terrasse mit Blick auf den See. Hier lassen sich entspannte Stunden genießen und den Urlaub fast überflüssig erscheinen. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet ein lichtdurchflutetes Studio mit separatem Nebenzimmer und einem weiteren kleinen Raum, der je nach Bedarf und Verwendung als Abstellraum oder Ankleidezimmer genutzt werden könnte. Großzügige Dachflächen- und

Giebelfenster gewähren einen sehr schönen Ausblick in den parkähnlichen Garten. Aktuell wird die Liegenschaft von den Eigentümern als Einfamiliendomizil eigengenutzt, und die Räume sind auf den aktuellen bzw. bisherigen Bedarf zugeschnitten. Zugang erhält man sowohl über die straßenseitige Haupteingangstüre als auch über die rückwärtige Hofseite. Über das vorgelagerte Treppenhaus sind die weiteren Etagen durchgängig zu erreichen. Auch der Keller verfügt über den internen Anschluss ans Treppenhaus sowie über einen Außenzugang aus dem Hof. Die in sich abgeschlossene Wohnebene im Erdgeschoss verfügt über eine eigene zentrale Diele. Es schließen sich das Gäste-/Arbeitszimmer sowie das Wohnzimmer an. Außerdem erfolgt von hier aus der Übergang über das Esszimmer in die Küche sowie abschließend zum Dusch-Bad. Rückseitig besteht ein Ausgang zum überdachten Hofbereich und in den Garten. Über die Originaltreppe des hellen Treppenhauses gelangt man in das ebenfalls in sich abgeschlossene 1. Obergeschoss und sehr ansprechend gestaltete Wohndiele. Insgesamt stehen Ihnen auf dieser Ebene 3-4 Zimmer sowie das Badezimmer zur Verfügung. Derzeit sind auch hier noch eine Küche sowie das dazugehörige Esszimmer vorhanden. Eine zukünftige Nutzung könnte hier jedoch auch das Elternschlafzimmer mit Ankleideraum beinhalten. On Top, und das ist viel mehr als ein nur zusätzliches Bonbon oder eine alternative Notlösung, bietet der vollständig erschlossene und wohnlich ausgebaute Dachboden eine Qualität, die sich ohne zusätzlichen Aufwand in ihr Flächenkonzept integrieren lässt. Zwei separate Räume plus zusätzlichem kleinen Ankleidezimmer warten hier auf die neuen Bewohner. Große Dachflächen- und Giebelfenster sowie sichtbares Dachgebälk sorgen für eine traumhafte Optik. Sie werden diesen Bereich lieben!

Ausstattung

**** voll unterkellerte, freistehende Bauweise ** Gaszentralheizung aus 2022 **
überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung ** große Garage /
Werkstatt und weitere Nebengebäude mit Lagerflächen ** überdachte Terrasse
mit Blick auf die Teiche ** Dach des Wohnhauses 1994 neu eingedeckt,
gleichzeitig mit wohnlichem Ausbau des Dachbodens ** Anbau ca. 2013 neu
gedeckt ** Elektro im OG + DB erneuert ** Küche EG ca. 7 Jahre alt ** 2 Bäder **
Starkstromanschluss vorhanden ** !**



Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsanlagen nach KAG und BauGB mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden

Behördenunterlagen liegen uns vor. Angaben zum Energieausweis:

Energiebedarfsausweis gültig vom 13.05.2025 bis 12.05.2035, Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 194,6 kWh/(m²*a), wesentlicher Energieträger für Heizung:

Erdgas, Baujahr Gebäude: ca. 1890; Baujahr Wärmeerzeuger: 2022,

Energieeffizienzklasse: F! HINWEIS: Aufgrund des Gebäudealters liegen uns keine genehmigten Originalpläne oder Flächenberechnungen vor. Ein Antrag auf Einsichtnahme in die Bauakte bei der Stadt Leverkusen wurde bereits gestellt. Sofern hier keine Unterlagen mehr vorliegen, müssen diese für die

finanzierenden Banken ggfls. neu erstellt werden. Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses fällt für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 %

inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises an. Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der ausgewiesenen Provision.

Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu den ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den

Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eventuell eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner,

Sanitärausstattung, o. ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten

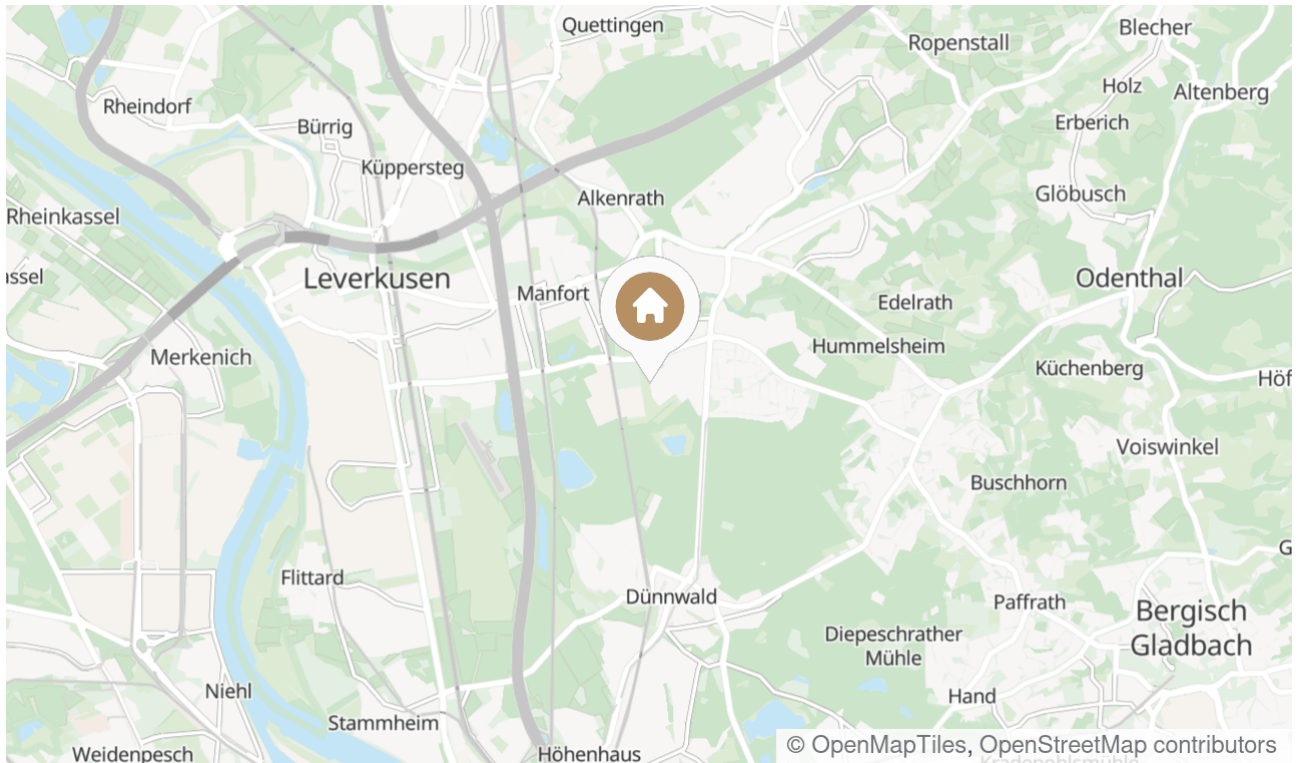
übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten! Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße können wir keine Gewähr übernehmen.



Lage & Umgebung

51375 Leverkusen

Das villenähnliche Fachwerkhaus befindet sich in begehrter Wohnlage von Leverkusen-Steinbüchel, an der Grenze zu Lev.-Schlebusch, einem der grünsten und attraktivsten Stadtteile Leverkusens. Die Immobilie liegt auf einem großzügigen, ca. 2.696 m² großen Parkgrundstück mit altem Baumbestand, zwei idyllischen Teichen, einem naturnah gestalteten Bachlauf sowie einem kleinen, privaten Waldstück – eine seltene Oase der Ruhe und Erholung mitten im städtischen Raum. Ergänzt wird die eigene Liegenschaft durch den unmittelbar angrenzenden Bürgerbusch und die direkt an der Stadtgrenze beginnenden Ausläufer des Bergischen Landes. Trotz der naturnahen Umgebung bietet die Lage eine hervorragende Infra-struktur und Anbindung: Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen ins Zentrum von Leverkusen, zu den 3 Leverkusener Bahnhöfen sowie in benachbarte Stadtteile, nach Köln, Düsseldorf und ins Ruhrgebiet. Die Straßenbahnlinie 4, die in Schlebusch endet, verbindet den Stadtteil ebenfalls direkt mit Köln – ideal für Pendler. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A3 und A1 ist das überregionale Verkehrsnetz bequem erreichbar. Im Umkreis befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen – teilweise sogar fußläufig. Eine gute ärztliche Versorgung ist vorhanden: niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie das Leverkusener Klinikum sind gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden: Supermärkte, Discounter, Fachgeschäfte, Apotheken und Drogerien befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Schlebusch. Dort laden auch Cafés, Restaurants und Boutiquen zum Verweilen ein. Die Lage bietet zudem ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungs-möglichkeiten: Für Sportbegeisterte stehen zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Tennisplätze in der Umgebung zur Verfügung. Insgesamt bietet diese besondere Liegenschaft eine seltene Kombination aus repräsentativer Wohnlage, natur-naher und grüner Umgebung und gleichzeitig sehr guter städtischer Anbindung und Versorgung! Ideal für die junge Familie, die neben den urbanen Vorzügen auch die eigene Liegenschaft in vollen Zügen genießen möchte.



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

12.05.2035

Endenergiebedarf

194,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

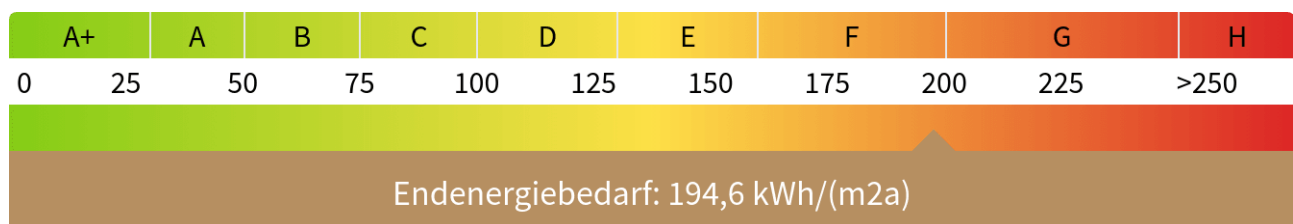
1890

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Seitenansicht



Straßenansicht



Luftbild



Blick von der überdachten Terrasse



Teichanlage



Wohnen EG



Gast EG



Essen / Ankleide EG



Küche EG



Duschbad EG



Diele OG



Küche / Ankleide OG



Essen / Schlafen OG



Kind 1



Kind 2



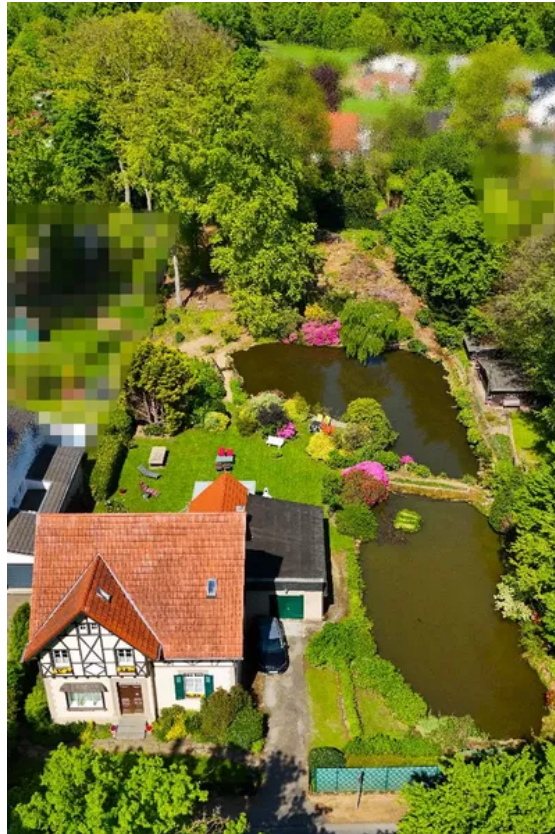
Bad



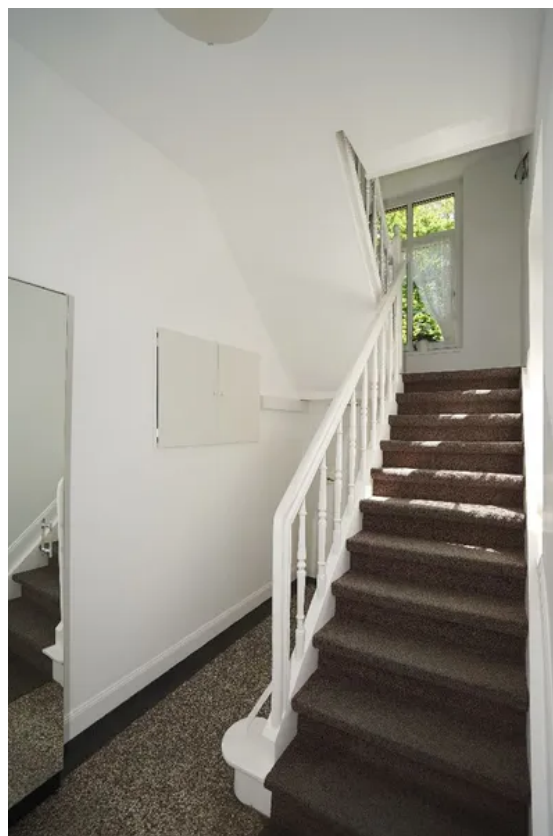
Dachboden Studio



Dachboden Raum 2



Übersicht



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG

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

