



IMMOBILIEN

Haus

**VERKAUFT: Großzügige
Doppelhaushälfte mit
traumhaftem Garten in ruhiger
Lage**

Objekt-Nr.:

66377-9533



Haus zum Kauf

in 51377 Leverkusen-Alkenrath



**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	449.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kauf
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 122 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 110 m²
	Grundstücksfläche	ca. 449 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1958
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1
Garage	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 sehr schönen Garten? Dann sind Sie hier richtig! Diese Immobilie wurde 1958 als



Doppelhaushälfte in massiver Bauweise und vollständiger Unterkellerung errichtet. Im Jahr 1989 erfolgte die aufwändige Erweiterung, bei der das Wohnflächenangebot um ca. 50 m² deutlich erhöht wurde ist. Auf nun ca. 122 m² Wohnfläche und drei möglichen Schlafräumen findet eine Familie 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, der über 42 m² große Wohn- und Essbereich, ein barrierearmes und modernisiertes Duschbad sowie ein über 18 m² großes Schlafzimmer. Sie haben vom Esszimmer einen direkten Zugang auf die Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet und zusätzlich mit einer Sonnenmarkise ausgestattet ist. Obergeschoss: Hier befinden sich ein ca. 17 m² großes Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum gartenseitig liegenden Balkon, ein weiteres ca. 9 m² großes Kinderzimmer sowie ein helles Wannenbad mit Fenster. Über eine Einschubtreppe aus dem Flur gelangen Sie in den begehbaren Speicher. Kellergeschoss: Als zusätzliche Flächen sind ein Vorratskeller, ein Hobbykeller mit Gartenausgang, eine übergroße Waschküche sowie der Heizungskeller vorhanden. Garten: Der sonnenverwöhnte Garten wurde überwiegend mit Rasen und schönen Sträuchern liebevoll gestaltet. Hier werden Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag Erholung finden. Zum Haus gehört eine übergroße Garage direkt am Haus. FAZIT: Wenn Sie das Haus betreten, werden Sie es sofort spüren: Dieses Haus hat eine sehr angenehme Atmosphäre mit lichtdurchfluteten Räumen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und in vielen Bereichen modernisierten Zustand. Im Jahr 1989 ist das Haus rechtsseitig mit einem großzügigen Anbau mit Flachdach wohnlich und mit einer Unterkellerung erweitert worden. Es entstanden ein großes Wohnzimmer, ein barrierearmes Duschbad und ein weiteres Schlafzimmer. Gleichzeitig wurde auch die Garage mit einer Übergröße errichtet. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: * Satteldach mit vorhandener Dämmung * klassische Putzfassade Fenster: * überwiegend zweifachverglaste Kunststofffenster (Baujahr ca. 1989) * überwiegend manuell betriebene Rollläden Bodenbeläge: * Fliesen, Teppich, PVC Sanitärbereiche: * modernisiertes und barrierearmes Duschbad im Erdgeschoss * Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss * helles



Wannenbad mit Fenster im Obergeschoss Heizung: * Gaszentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr 2017 * die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer Sonstiges: * barrierearme Hauszuwegung mit erneuerter Hauseingangstür * Terrasse mit manueller neuwertiger Markise, Wasseranschluss und kleinem Springbrunnen * Zugang vom Garten in den Keller und in die Garage * Garage mit etwa 1,5 PKW-Längen und elektrischem Torantrieb * teilüberdachter und gartenseitig ausgerichteter Balkon * Kabel-TV vorhanden (Vodafone)

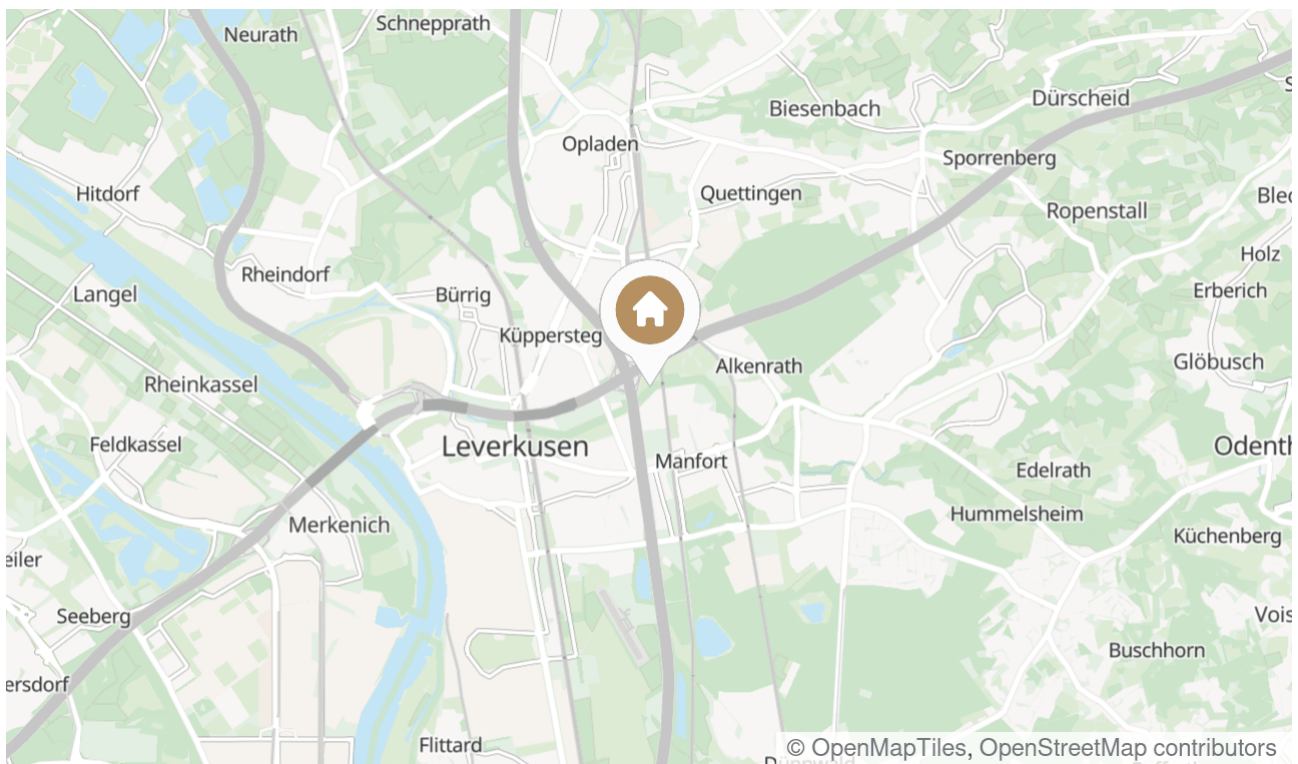
Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 01.04.2025 Endenergieverbrauch Wärme: 139 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1987

Lage & Umgebung

51377 Leverkusen-Alkenrath

Die Immobilie liegt ruhig und geschützt in einer ruhigen Seitenstraße. Ein hübscher Ortsteil, dieses Alkenrath: Die gemischte Bebauung ist durch viele Grünflächen aufgelockert, Einkaufen im Alkenrather Zentrum ist problemlos zu Fuß möglich. Ein breites Geschäftsangebot bietet vieles für den täglichen Bedarf, auch ein Wochenmarkt ist vorhanden, eine Hausarztpraxis rundet das Angebot ab. Kindergärten und Schulen sind für Ihren Nachwuchs schnell und sicher zu erreichen. Der Alkenrather Weiher mit Parkanlagen und vielen Sitzplätzen, das Schloss Morsbroich und der angrenzende Waldbereich bieten einen hohen Freizeitwert. 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

01.04.2035

Ausstellungsdatum

01.04.2025

Endenergieverbrauch

139 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1987

Wesentlicher Energieträger

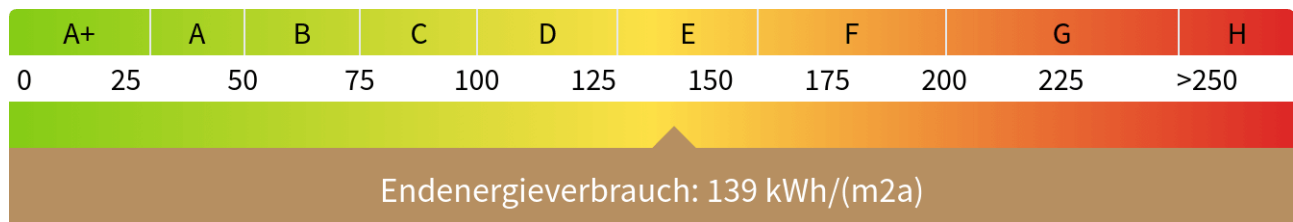
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





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

