



Haus

**Freistehender Bungalow, ca. 123
m² Wohnfläche, 850 m²
Grundstück, Garage ...**

**Objekt-Nr.:
66377-9530**

Haus zum Kauf

in 51373 Leverkusen-Küppersteg





Details

Preise	Kaufpreis	498.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kaufve
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 123 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 138 m²
	Grundstücksfläche	ca. 850 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1959
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	3
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	3
Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Dieser im Jahr 1959 erbaute Bungalow befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 850 m², das mit viel Hingabe bepflanzt und über die Jahre gepflegt wurde. Der liebevoll gestaltete Garten bildet das Herzstück dieses Hauses – er lädt zum Verweilen, Genießen und Entspannen ein. Ob sonnige Nachmittage, gesellige Stunden oder ruhige Momente inmitten der Natur: Hier finden Sie Ihre persönliche Oase. Das Wohnhaus selbst überzeugt durch eine offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung. Der Wohn- und Essbereich mit ca. 35 m² schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur großen Terrasse. Diese ist mit einer Glasüberdachung und einer Markise ausgestattet, sodass Sie wetterunabhängig den Blick in den Garten genießen können. Drei Schlafzimmer mit ca. 10 m², ca. 11 m² und ca. 16 m² sorgen für Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzung – ob für die Familie, Gäste oder als Arbeitszimmer. Eine Küche, ein Esszimmer, ein modernes Duschbad sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot auf einer Ebene ab. Das Haus ist vollunterkellert und bietet Ihnen mit ca. 124 m² Nutzfläche sehr viel Platz. Insgesamt sechs Kellerräume, ein Heizungskeller sowie eine Waschküche schaffen optimale Möglichkeiten für Vorräte, Hobbys und Ordnung. Aus dem Flurbereich gelangen Sie über eine Kelleraußentreppe in den seitlichen Garten. Besonders hervorzuheben ist der Garten: Der liebevoll angelegte Garten bietet sonnige und schattige Plätze und verfügt über eine weitere Terrasse, ein Glasgewächshaus und im hinteren Bereich viel Staufläche für eine Kompostierung oder ähnliches. Er lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Kinder und Haustiere. Hinweis zu Mängeln und Schäden: Die Fassade weist sichtbare Rissbildungen auf. Eine fachgerechte Instandsetzung durch einen Experten für Fassadentechnik ist empfehlenswert, um langfristig die Substanz zu erhalten. Im Kellerbereich wurden Feuchtigkeiterscheinungen festgestellt. Dies betrifft insbesondere Wandflächen zur Kelleraußentreppe. Zur Verbesserung der Bausubstanz und Raumluftqualität könnten Maßnahmen wie eine nachträgliche Horizontalsperre, eine Außen- oder Innenabdichtung sinnvoll sein. Hinweis zum Kaufpreis: Der Bodenwert beträgt rund EUR 400.000,00 (www.boris.nrw.de), sodass auf das Wohngebäude, die Außenanlagen und die Garage einen Wert von rund EUR 98.000 entfällt. Der in Teilen modernisierungsbedürftige Zustand des Bungalows ist bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt worden.



Ausstattung

Die Immobilie sowie die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand und laden zum Wohlfühlen ein. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Flachdach / Fassade: - Flachdach mit umlaufendem Betonrahmen - die Fassade ist klassisch verputzt und gestrichen Fenster / Türen: - zweifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 1996, 2002 und 2010 - Erneuerung aller Türen im Erdgeschoss und Hauseingangstür in 1996 Bodenbeläge: Fliesen und Laminatboden Sanitärbereiche: Duschbad mit Tageslichtfenster und beheizbarem Handtuchhalter, Wäscheabwurf in die Waschküche, Gäste-WC im Erdgeschoss Heizung: - Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr 1991, Brenner von 2000 - Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer Sonstiges: - große Terrasse mit elektrisch betriebener Markise und Außensteckdosen - Glasgewächshaus - überlange Garage mit Gartenzugang Modernisierungen 1996 Austausch von Fenster, Türen und Haustür 1996 Erneuerung Bad, Gäste-WC und Einbauküche 1996 Erneuerung aller Heizkörper inkl. 20mm Styropor-Isolierung 2000 2002 Austausch der restlichen Fenster, Fensterbänke und Rollläden, Isolierung der Innenisolierung der Außenwände (60mm Wolle + Rigipsplatten) Kellerboden mit Feuchtigkeitssperre (20 mm Styropor-Isolierung und Esstrich) 2008 Sanierung des Flachdaches mit 280 mm Styropor, der umlaufender Betonrahmen wurde mit 120 mm isoliert 2019 Erneuerung Duschbad

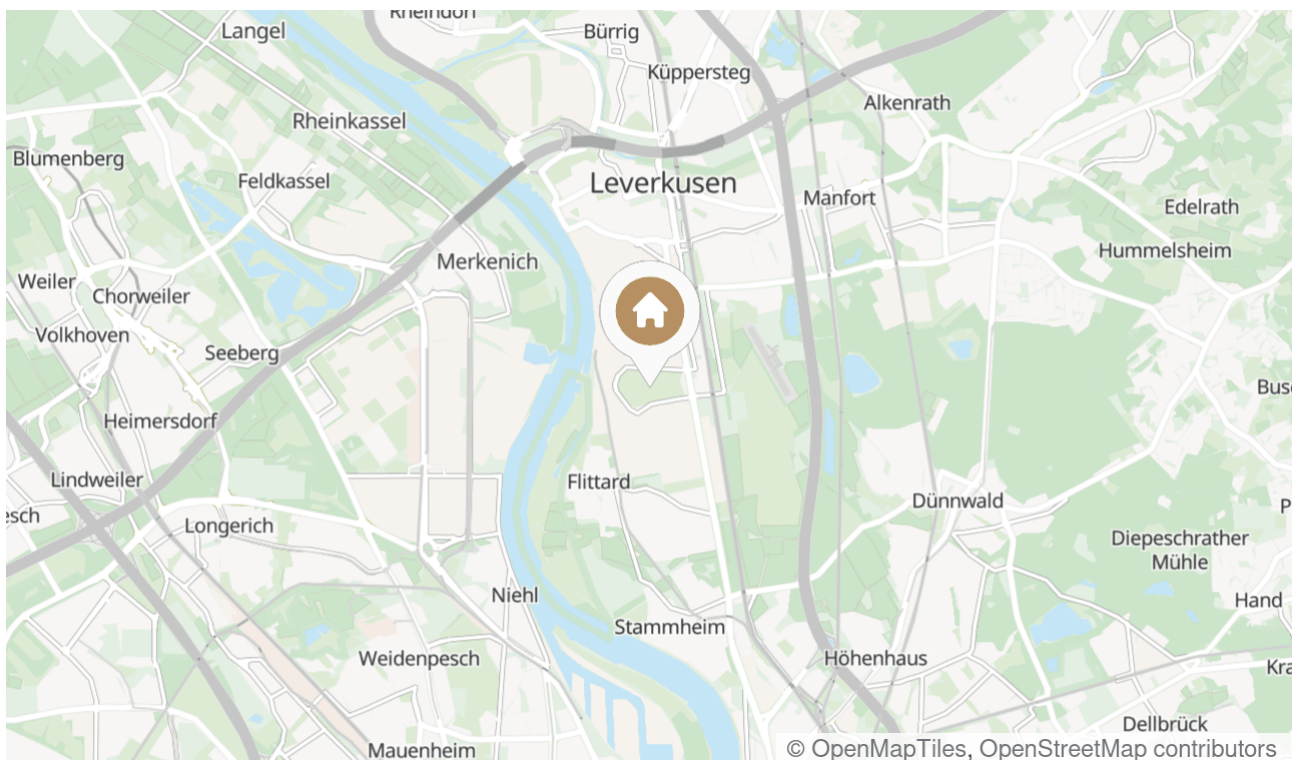
Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 09.09.2025 Endenergiebedarf Wärme: 269 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1991 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Lage & Umgebung

51373 Leverkusen-Küppersteg

Die Immobilie liegt im gefragten Ortsteil Küppersteg. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten. Außerdem ist die Immobilie zentral und trotzdem ruhig in einer Sackgasse gelegen. Der Reuschenberger Wald befindet sich ganz in der Nähe. Eine Kombination aus guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Küppersteg zählt zu den Leverkusener Stadtteilen, die sich durch eine sehr verkehrsgünstige und zentrale Lage auszeichnen. Im Ortskern, in und nahe der Küppersteger Straße, besteht ein sehr gutes Einkaufsangebot (u.a. mit Discounter) für den täglichen Bedarf. Die Leverkusener City mit der attraktiven Fußgängerzone, die in wenigen Fahrminuten mit dem Fahrrad oder Auto zu erreichen ist, erweitert das sehr gute Einkaufsangebot. Die vielen Bushaltestellen und die nahe S-Bahn lässt Sie schnell nahe und ferne Ziele auch ohne PKW erreichen. Kindergärten finden sich in Küppersteg und auch im benachbarten Bürrig. Grund- und weiterführende Schulen sind für die Kinder gut erreichbar. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie auf der nachfolgenden Seite.



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

08.09.2035

Ausstellungsdatum

09.09.2025

Endenergiebedarf

269 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

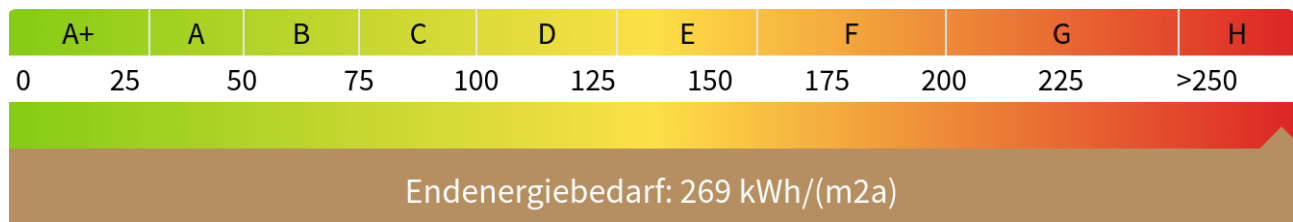
1991

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Rückansicht



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



modernes Duschbad



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Blick in den Garten



Rückansicht



Hausansicht

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

