



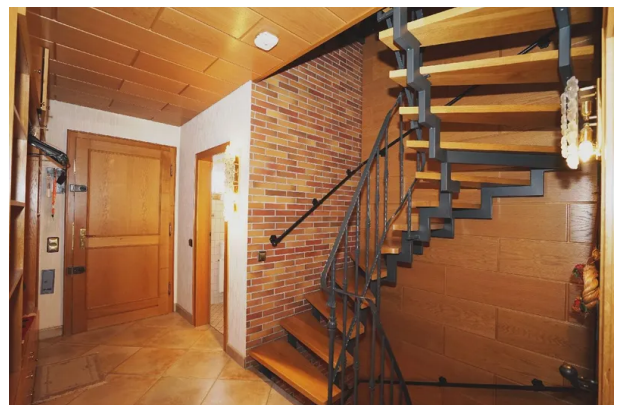
Haus

**Klassisches Reiheneckhaus mit
Garage und wohnlich
ausgebautem Dachgeschoss am
Leimbacher Berg!**

**Objekt-Nr.:
128582-5628**

labels.forSale

in 51375 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	465.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	kurzfristig nach Ver
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 107 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche	field.approximately 84 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 371 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1973
	Zustand	nach Vereinbarung
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1
Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Ein gemütliches Eckhaus mit attraktivem Raum- und Flächenangebot und einer angenehmen Grundstücksgröße in Südwestausrichtung erwartet Sie hier am Ende einer ruhigen Sackgasse am Leimbacher Berg. Das Haus ist nach Vereinbarung kurzfristig bezugsfrei, so dass Sie fast unmittelbar mit der Realisierung Ihrer persönlichen Vorstellungen beginnen können. Gerne stellen wir Ihnen die Räumlichkeiten nachstehend vor: Über einen mit Bruchsteinplatten belegten Hausvorplatz erreichen die überdachte Hauseingangstüre. Anschließend betreten Sie die Eingangsdiele mit Garderobe und Gäste-WC. Außerdem befinden sich hier die Zugänge zur Küche und in das Wohnzimmer sowie die alle Etagen miteinander verbindende Innentreppe. Diele und Küche sind gefliest, und das über eine Doppelschiebetüre mit Glaseinsatz erreichbare Wohnzimmer ist mit Teppichboden ausgestattet. Große gartenseitige Fensterfronten mit einer Ausgangstüre zur großzügigen Terrasse und in den angrenzenden Garten sorgen für eine angenehme Belichtung des Wohnzimmers. Das Gartenhaus bietet Platz für Garten- und Grillutensilien. Aufgrund der Ecklage des Hauses genießen Sie auch auf der Giebelseite des Hauses noch die eigene Gartenfläche mit der Möglichkeit, um das Haus herum zu gehen und eigene Gestaltungsideen umzusetzen. Im Obergeschoss stehen Ihnen die klassischen 3 Schlafräume zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich hier auch das modernisierte Tageslichtbad mit Dusche, WC, Bidet und Waschtisch. Aus der Diele wird die Treppe weiter ins ausgebaute Dachgeschoss geführt. Das 1989 aufgestockte Dachgeschoss ist baurechtlich als Speicherraum genehmigt, und deshalb in unserer Wohnflächenangabe nicht enthalten. Der vorhandene wohnliche Ausbau lässt dem zukünftigen Erwerber, u. a. auch aufgrund der Dachflächenfenster und der großen Fensterfront im Giebelbereich, viele Nutzungsvarianten offen. Aufgrund der Vollunterkellerung des Hauses finden Sie auch im Untergeschoss noch attraktive Flächen vor, die u. a. durch einen Hobbyraum (ehem. Partykeller) belegt werden können. Aus diesem Raum führt eine Ausgangstreppe gartenseitig zur Terrasse und auf das Grundstück. Außerdem stehen noch ein Vorratskeller mit den Hausanschlüssen sowie eine Waschküche/Werkstatt zur Verfügung.



Ausstattung

** massive, voll unterkellerte Bauweise mit Ausgangstreppe in den Garten - Außenfassade mit Klinkerverblendung - ** Satteldach umlaufend mit Schieferverkleidung und mit Ziegeleindeckung (1989 aufgestockt) ** überwiegend 3-fach verglaste Fenster in Kunststoffprofilen - Rollläden ** Gaszentralheizung (2015) - Warmwasserbereitung im Bad über Durchlauferhitzer, und in der Küche über Untertischgerät ** Bodenbeläge mit Teppich bzw. Fliesen ** Gäste-WC mit Fenster - Bad mit Fenster, Dusche, WC, Bidet und Waschtisch ** Innentreppe in Stahlkonstruktion mit Holzstufen ** Einzelgarage mit Stellplatz in der angrenzenden Garagenzeile ** geflieste Terrasse im Erdgeschoss und Loggia im Obergeschoss ** Gartenhaus ** Kücheneinbauten ** !

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung des Verkäufers sind die bisher damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis gültig vom 07.05.2025 bis 06.05.2035; Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 173,9 kWh/(m²a); wesentlicher Energieträger für Heizung Erdgas; Energieeffizienzklasse: F; Baujahr Gebäude: 1972; Baujahr Wärmeerzeuger: 2015. Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 3,57 % inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. 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 zu leistenden Provision. Besichtigung: Bei Außenbesichtigungen bitten wir um Diskretion. Bitte nehmen Sie keine unangemeldeten Innenbesichtigungen vor. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu ortsansässigen Banken und Sparkassen her.



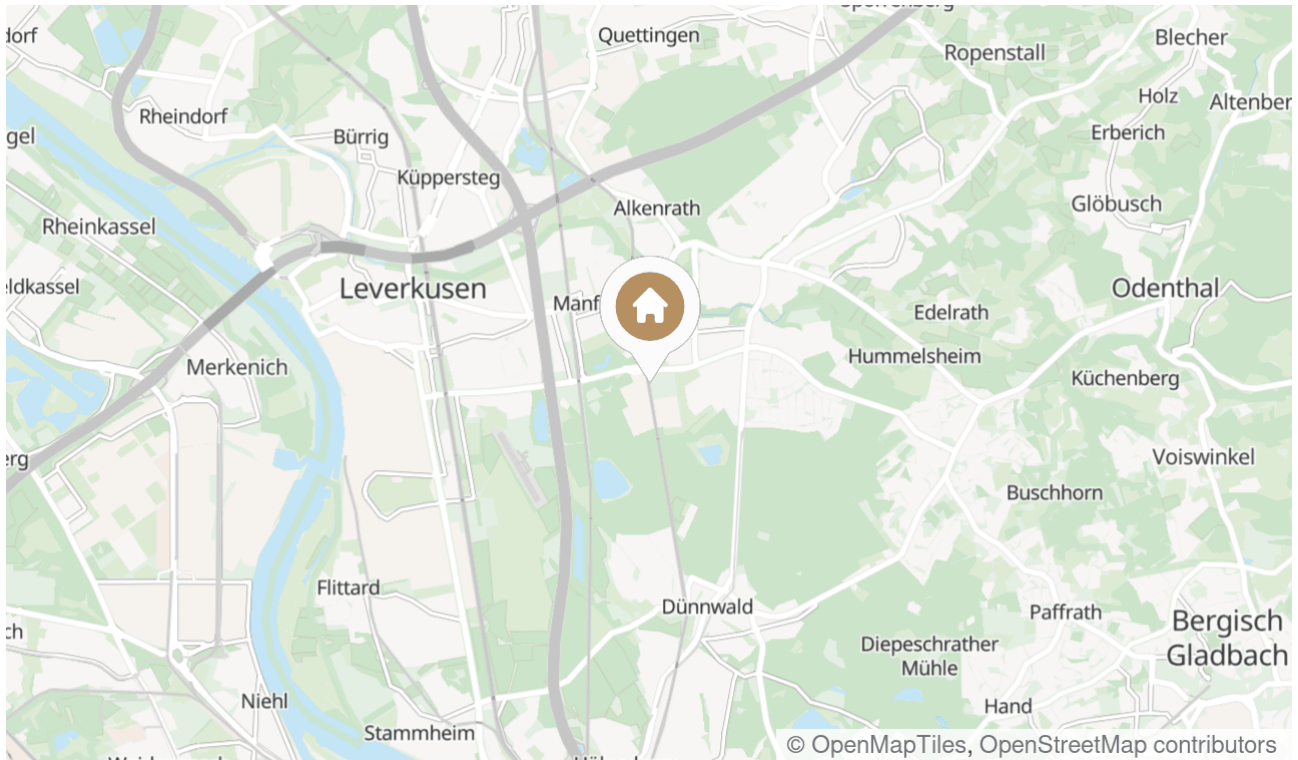
Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. Ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen 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 übernehmen wir keine Gewähr.



Lage & Umgebung

51375 Leverkusen

Wohnen in einer Toplage am beliebten Leimbacher Berg mit der Möglichkeit zur Erweiterung. Seit Jahrzehnten stellt dieses Quartier eines der bevorzugten und weiterhin wachsenden Wohngebiete im Osten von Leverkusen-Schlebusch dar, und gerade den jungen Familien bietet sich hier im Zuge des andauernden Generationswechsels die Möglichkeit, Eigentum in einem funktionierenden Umfeld mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu schaffen. Darüber hinaus finden Sie hier eine ideale Verbindung der nachgefragten grünen, ruhigen und trotzdem zentrumsnahen Ortsrandlage mit einem sehr guten und schnell erreichbaren infrastrukturellen Angebot vor. Die unmittelbare Nahversorgung wird durch einen Supermarkt mit Bäckerei gewährleistet. Neben den schon vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten haben aktuell die Baumaßnahmen für ein weiteres Nebenzentrum mit Geschäften und Wohnraum in Leverkusen-Fettehenne begonnen, das für eine weitere Verbesserung der Versorgung in unmittelbarem Umkreis sorgen wird. Nur wenige Fahrminuten entfernt findet man in der attraktiven Fußgängerzone im Ortskern von Schlebusch ein reichhaltiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften und Discountern vor, ergänzt durch eine abwechslungsreiche Gastronomie und alle Einrichtungen für den täglichen und erweiterten Bedarf. Hervorzuheben ist die gute Rundumversorgung mit Ärzten und anderen Dienstleistungen. Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen, sind für die Kinder leicht zu erreichen. Anbindungen an den ÖPNV sind vorhanden, und die Autobahnanschlüsse der A3 (in Leverkusen-Schlebusch) und A1 (Burscheid) sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Nachbargroßstädte Köln und Düsseldorf sind somit genauso leicht zu besuchen wie das angrenzende Bergische Land.



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

06.05.2035

Ausstellungsdatum

07.05.2025

Endenergiebedarf

173,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

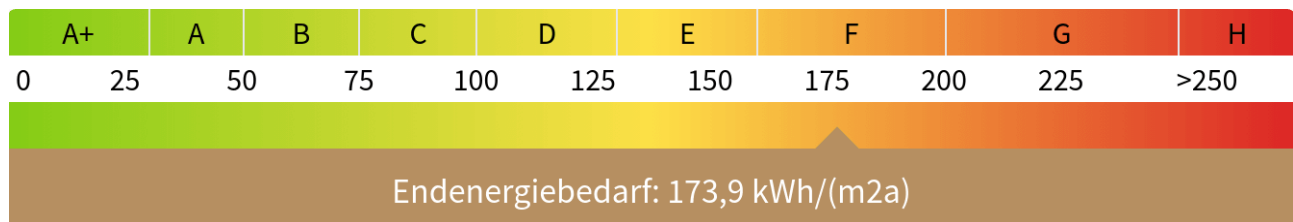
1972

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





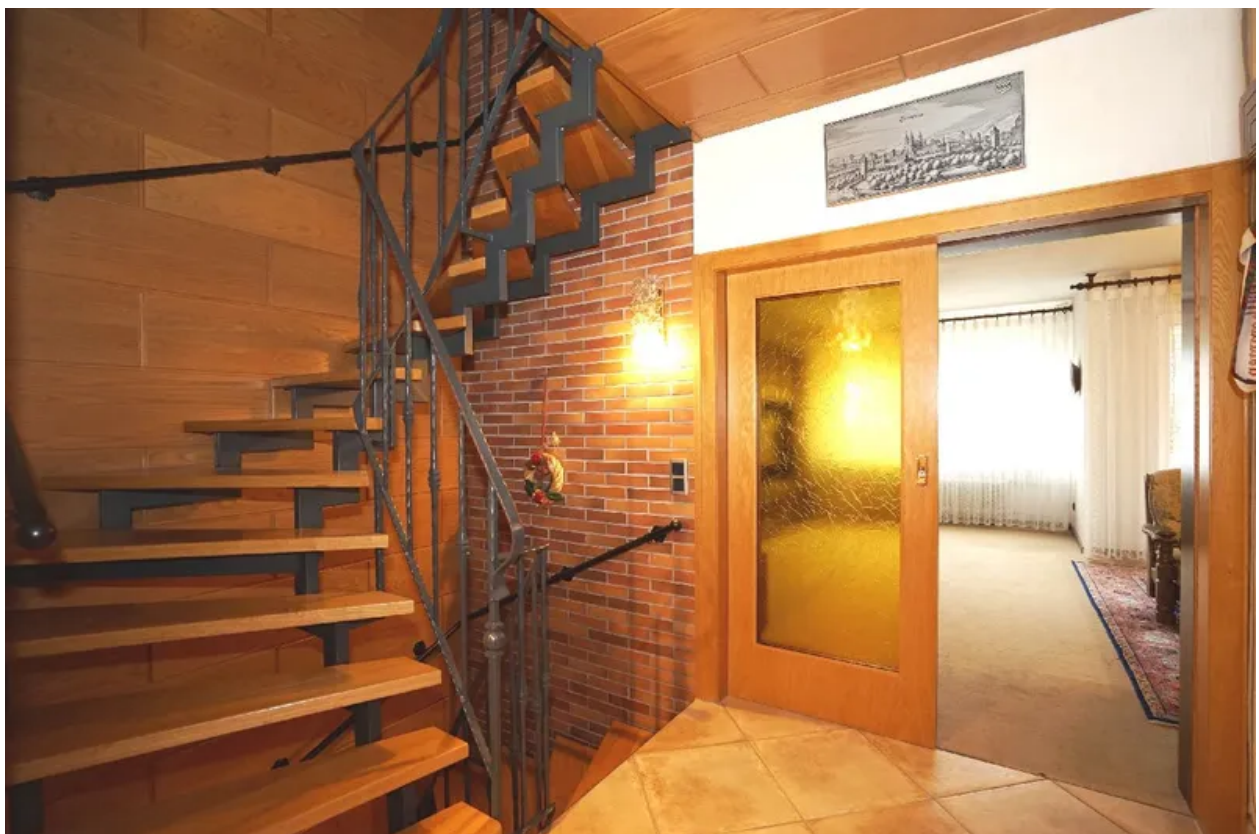
Giebelansicht



Küche



Eingangsdiele



Innentreppe



Gäste-WC



Wohnen Teilansicht 1



Wohnen Teilansicht 2



Diele OG



Kind



Kind



Schlafen



Badteilansicht 1



Badteilansicht 2



Loggia



Gartenübersicht



wohlich ausgebautes Dachgeschoss



wohlich ausgebautes Dachgeschoss



Hobbyraum



Heizung / Werkstatt



Eingangsseite



Ansicht

Kontakt

Telefon: 0214-86090009

E-Mail: info@juber-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Daniel Majkopet

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

