



Haus

**Großzügiges Einfamilienhaus
(DHH) auch als
Mehrgenerationenhaus nutzbar!**

**Objekt-Nr.:
65466-4224**

Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen





Details

Preise	Kaufpreis	499.000 €
Flächen	Wohnfläche	ca. 190 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 90 m²
	Grundstücksfläche	ca. 670 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Separate WCs	2
	Balkone	1
	Terrassen	2
Ausstattung	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Freiraum und Entfaltungsmöglichkeiten für eine große Familie. Über drei Schieferstufen wird der geschützte Eingangsbereich des Hauses erreicht. Von hier aus betritt man die großzügige Eingangsdiele mit Garderobe und einem hellen, modernen und barrierefreien Duschbad. Das Herzstück des Hauses bildet das über 50m² große Wohnzimmer mit Panoramafenster und seitlichen Ausgang über eine Fenstertüre zu einer geschützten Terrasse. Der perfekte Ort für gemeinsame Stunden und entspannte Abende. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine Stufe ins offene Esszimmer mit Verbindung zur Wohnküche, die auch von der Diele aus erreichbar ist. Auf der Südseite wird das Treppenhaus durch eine bis ins 1. Obergeschoss gehende Buntglasscheibe abgeschlossen, welche die Diele in verträumtes Licht taucht. Eine halb gewendelte massive Treppe mit italienischem Marmor, erschließt alle Etagen des Hauses. Im 1. Obergeschoss erwarten Sie 3 große Schlafzimmer, ein Tagslichtbad mit Dusche und Badewanne und ein zusätzliches WC, welches bei Bedarf zu einem vollwertigen Bad umgestaltet werden kann. Zwei weitere Räume wurden bislang als Küche sowie als zusätzliches Wohn- und Schlafzimmer im Rahmen eines Mehrgenerationenhaushalts genutzt. Der Balkon ist sowohl vom Elternschlafzimmer als auch von der bisherigen Küche aus begehbar. Eine Öffnung in der Dielendecke erschließt den Spitzboden. Das Haus ist voll unterkellert und beinhaltet den geräumigen Heizkeller mit der 1999 erneuerten Ölzentralheizung mit separater Warmwasserbereitung und fünf 1.000 Liter Metallöltanks, 4 weiteren Kellerräume, von denen einer über 60 qm groß ist. Aufgrund der leichten Hanglage gelangt man von hier in den Garten und zur zweiten Terrasse. Außerdem bietet die große Fensterfläche viel Licht im Keller. Aufgrund der Höhe von ca. 2,50 m kann dieser Bereich gut als Hobbyraum genutzt werden. Das sonnige Grundstück lädt zu gärtnerischen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein; ein Paradies für Naturliebhaber und Familien mit Kindern.

Ausstattung

Massivbauweise / Fassade z.T. verputzt und gestrichen und mit Kunstschiefer ausgestattet / Betondecken / Massivtreppe mit italienischem Marmor / isolierverglaste Kunststofffenster zum überwiegenden Teil mit Rollläden, im Erdgeschoss elektrisch / Fußbodenbeläge: Parkett, PVC, Teppich und Fliesen /



Naturholztüren in Stahlzargen / Hauseingangstüre massiv Holz mit feststehendem Teil und Verglasung / verschiedene Deckenbereiche holzverkleidet, verschiedene Einbauschränke

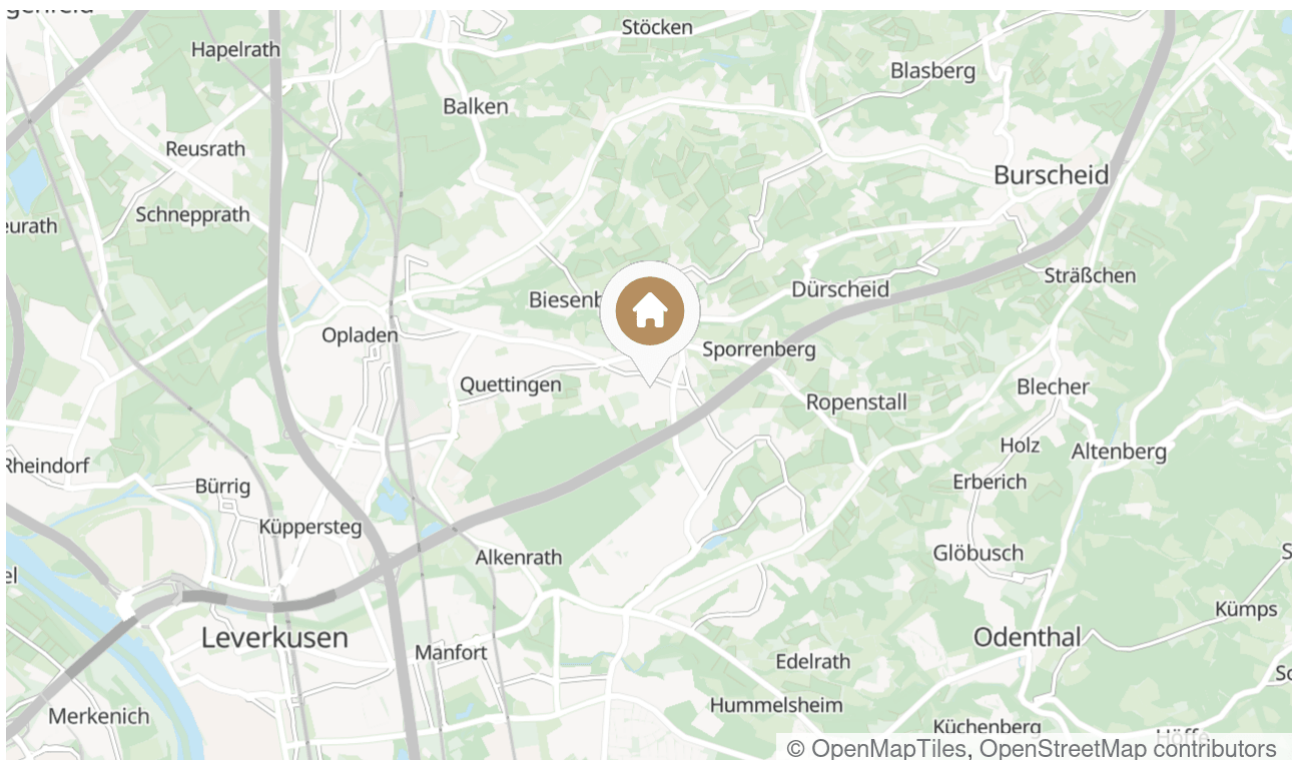
Sonstiges

Die Dachgauben wurden ca. 1975 eingebaut und das Dach ausgebaut. Das Ursprungsbaujahr wird einige Jahre vorher sein. Es wurde eine Anfrage auf Bauakteneinsicht beim Bauamt gestellt, um dies genau festzustellen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Telefon, Kabel und Kanal sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäuferin sind alle bisher erhobenen Erschließungsbeiträge nach BauGB und Anschlussbeiträge nach KAG bezahlt.

Lage & Umgebung

51381 Leverkusen

Das sehr geräumige Einfamilienhaus (DHH) liegt auf der südlichen Seite einer Sackgasse in Leverkusen-Lützenkirchen. Die nähere Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern auf überwiegend großen Grundstücken geprägt. In Lützenkirchen und im nahen Quettingen befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten einschl. Supermärkten, Ärzte, Apotheken, Banken, Sportplätze, Kindergärten und alle Schularten. Der unmittelbar angrenzende Bürgerbusch lädt zum Wandern, Joggen, Biken oder einfach zum Spaziergehen und Entspannen ein. Die Stadtzentren von Opladen und Wiesdorf mit ihren vielfältigen Geschäftsangeboten und den attraktiven Fußgängerzonen bieten sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Die Verkehrsanbindungen über den ÖPNV sind gut. Schnell ist das BAB-Kreuz Leverkusen mit Verbindungen in alle Himmelsrichtungen erreicht, sodass auch die benachbarten Großstädte Köln und Düsseldorf gut angebunden sind. Will man auf das Auto verzichten, gelangt man mit dem Zug (Bahnhof Opladen ca. 10 Autominuten entfernt) ganz entspannt in diese Städte.



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

2035-10-20

Endenergiebedarf

195,8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

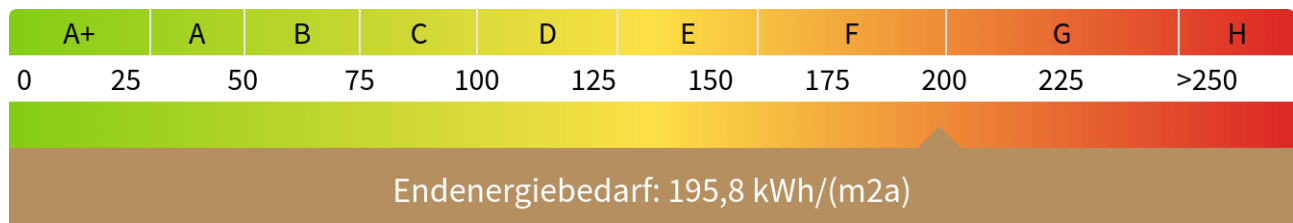
1965

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





Gartenansicht



Hausansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Bad EG



Diele



Diele OG



Küche OG



Esszimmer OG



Schlafzimmer mit Balkon



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Bad OG



Gäste WC 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

