



Haus

**Verkaufsstart: Architektenhaus -
ca. 176 m² Wohnfläche - 6 Zimmer
- Sackgasse**

**Objekt-Nr.:
66377-9124**

Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen-Lützenkirchen





Details

Preise	Kaufpreis	519.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	verfügbar ab	2 Monate nach Kaufve
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 176 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 76 m²
	Grundstücksfläche	ca. 533 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1964
	Zustand	modernisiert
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses freistehende Architektenhaus aus dem Jahr 1964 ist ein Haus mit Haltung. Klare Linien, funktionale Grundrisse und eine zurückhaltende Ästhetik machen es zu einem Ort, der nicht beeindrucken will sondern überzeugt. Auf



rund 162 m² Wohnfläche öffnet sich eine Raumstruktur, die nicht laut sein muss, um Wirkung zu zeigen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich fließt harmonisch in die Küche über, schafft Weite und Kommunikation und wird durch einen Kaminofen im Wohnbereich zum atmosphärischen Mittelpunkt. Von hier aus führt ein großer Balkon mit freiem Blick in den gepflegten Garten. Die Verbindung von innen und außen ist spürbar nicht spektakulär, sondern selbstverständlich. Bis zu fünf Schlafzimmer sind möglich, vier davon befinden sich im ruhigen Gartengeschoss. Zwei vollständig modernisierte Bäder jeweils mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC bieten heutigen Komfort in schlichter, klarer Gestaltung. Dieses freistehende Architektenhaus wurde 1964 erbaut. Klare Linien, funktionale Grundrisse und ein zurückhaltendes äußeres Erscheinungsbild machen es zu einem Ort, der nicht beeindrucken will sondern überzeugen. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 176 m², verteilt auf zwei Ebenen mit fünf möglichen Schlafzimmern vier davon im lichtdurchfluteten Gartengeschoss. Zwei vollständig modernisierte Bäder sowie ein separates Gäste-WC bieten heutigen Komfort in klarer Gestaltung. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss überzeugt durch Großzügigkeit und Raumfluss. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre und wohlige Wärme. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großen überdachten Balkon mit freiem Blick in den Garten ein Ort der Ruhe und Weite. Die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert, die Dachschrägen mit alukaschierter Glaswolle inkl. Unterspannbahnen gedämmt. Die Treppenanlage mit Edelstahlgeländer unterstreicht den sachlichen Charakter des Hauses, ohne ihm die Wärme zu nehmen. Ausreichend Nutzfläche befindet sich im Gartengeschoss: Eine große Waschküche mit seitlichem Ausgang in den Garten, eine unterkellerte Garage, ebenfalls mit Ausgang in den Garten. Der Heizungskeller und Öltankraum (von außen begehbar) befinden sich unter dem Gartengeschoss und bieten aufgrund seiner Größen zusätzliche Unterstellmöglichkeiten für Regale, Gartengeräte etc. an. Der separate Zugang zum Heizungskeller und Öltankraum stellt sicher, dass Sie im Haus keinerlei Geruchsbeeinträchtigungen durch die Ölheizung haben. Das 533 m² große Grundstück ist gut proportioniert und bietet rund um das Haus verschiedene sonnige und schattige Plätze für die Familie. FAZIT: Ein Haus mit Freiraum für Familienmenschen. Ankommen, einziehen und wohlfühlen.



Ausstattung

Die Immobilie sowie das Grundstück zeigen sich in einem gepflegten Zustand und in Teilen bereits modernisierten Zustand. Baujahr / Grundstück / Wohnfläche Baujahr: 1964, Grundstücksgröße: ca. 533 m², Wohnfläche: ca. 176 m² Dach / Fassade: Satteldach, Putzfassade Dachschrägen mit alukaschierter Glaswolle gedämmt Fenster / Rollläden: 2-fach isolierverglaste Holzfenster, Baujahr 2000. Die Schiebetüranlage zum Balkon im Wohnbereich wurde noch nicht erneuert. Alle Fenster sind mit manuell betriebenen Rollläden ausgestattet. Sanitärausstattung: Erdgeschoss: 2003 Gäste-WC 2012 Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC und beheizbarem Handtuchhalter Gartengeschoss: 2012 Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC, beheizbarem Handtuchhalter und Fußbodenheizung Heizungsanlage: Ölzentralheizung Vitoladens 300, Fabrikat Viessmann, Baujahr 2011 mit separater Warm-wasseraufbereitung. Die Heizungsanlage befindet sich unterhalb des Gartengeschosses und ist über die Kelleraußentreppe zu erreichen. Der Stahltank fasst 5.000 Liter. Bodenbeläge: Holzboden im Dielenformat im Wohn- und Esszimmer sowie im angrenzenden Zimmer im Erdgeschoss. Großformatige, graue Fliesen in den Bädern, in der Küche und in der Diele. Im Gartengeschoss liegt in allen Schlafräumen und dem Flur Laminatboden. Sonstiges: - Die Küche aus dem Jahr 2018 ist im Kaufpreis enthalten. - zwei Markisen - Kaminofen im Wohnbereich - Die Garage am Haus mit zusätzlichem Ausgang ist vollständig unterkellert - neue Zimmertüren im gesamten Haus

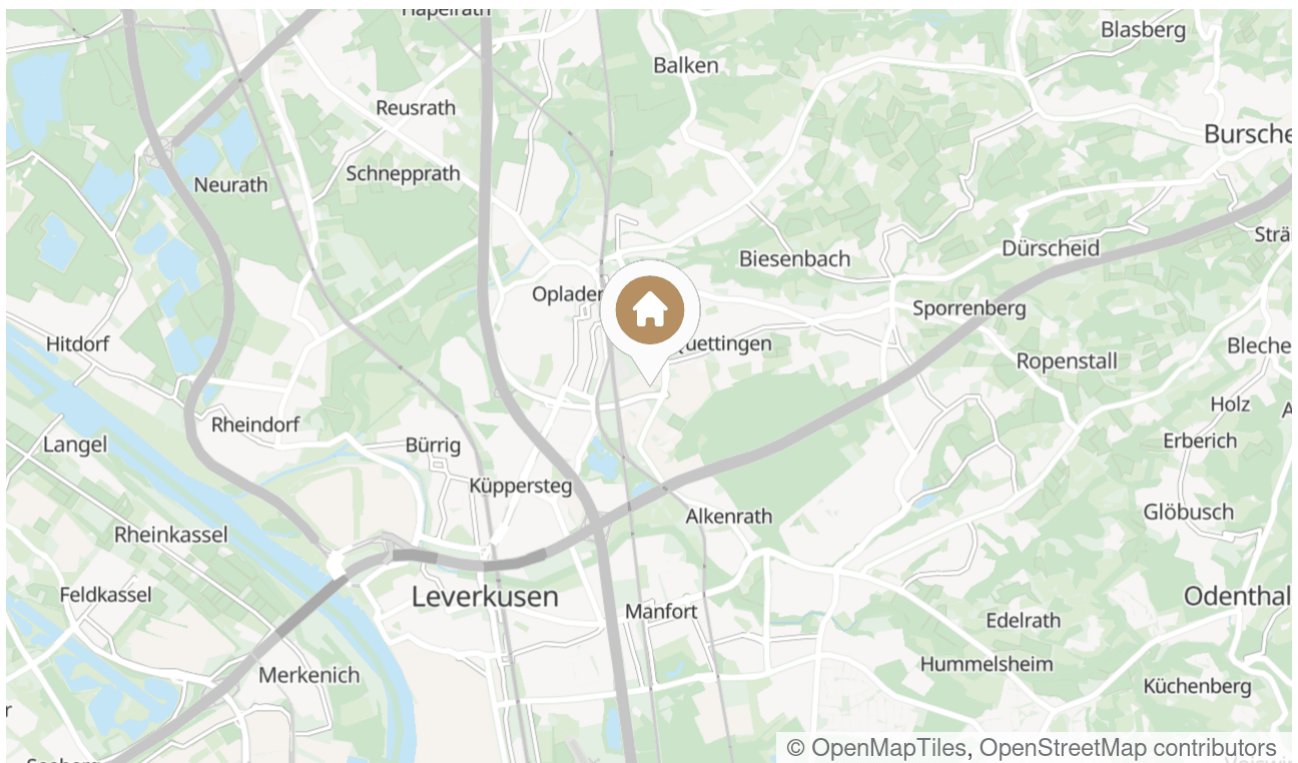
Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits in der Straße. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 08.08.2023 Endenergiebedarf Wärme: 228 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Öl Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 2011

Lage & Umgebung

51381 Leverkusen-Lützenkirchen

Das freistehende Architektenhaus liegt in reiner Westlage mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne in einer sehr ruhigen und begehrten Wohnlage. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus repräsentativen freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Ein schöneres Wohnumfeld werden Sie so schnell kein zweites Mal finden. Die Straße ist eine Sackgasse, auf der Ihre Kinder gefahrlos spielen können. Der Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen wird von seinen Bewohnern geschätzt, da er von vielen Grünflächen umgeben wird, darüber hinaus aber auch eine gute Infrastruktur vorzuweisen hat. Im Zentrum dieser Ortschaft und im nahen Umfeld befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute und Ärzte vieler Fachrichtungen. Für Kinder besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kindergärten. Von Lützenkirchen ist es nicht weit bis nach Opladen mit dem Autobahnanschluss und dem Bahnhof. 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

Bedarf

Gültig bis

07.08.2033

Ausstellungsdatum

08.08.2023

Endenergiebedarf

228 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

2011

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





Hausansicht



Wohn- und Essbereich



Küche



überdachter Balkon an der Wohnebene



Wohnbereich Ansicht 2



Entrée



Wannenbad im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer 1 im Gartengeschoss



Zimmer 2 im Gartengeschoss



Duschbad im Gartengeschoss



Rückansicht



Terrasse



Blick in den Garten



seitlicher Garten

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

