



**Immobilien-Exposé**

**Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus in  
Leverkusen**

**Objekt-Nr.:**  
**56539**

## Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen - Leverkusen



IMMOBILIEN FLECK



## Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.  
**2,380% des Kaufpreises**

Wohnfläche (ca.) <b>154,46 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>5</b>	Nutzfläche (ca.) <b>50 m<sup>2</sup></b>
Grundstück (ca.) <b>650 m<sup>2</sup></b>	Baujahr <b>1955</b>	

## Beschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1955 errichtet und im Laufe der Jahre umfangreich modernisiert. Vor allem ab 2005 fanden hier wesentliche Modernisierungsarbeiten statt.

Unter anderem wurden im Haus die Wasser-, Abwasser-, Gasleitungen sowie die Elektrik erneuert.

Sie können dieses Objekt komplett selber nutzen, eine Wohneinheit als Kapitalanlage vermieten oder

Ihr Büro im Haus integrieren. Die Nutzungsmöglichkeiten sind sehr vielfältig.

Über das Wohnzimmer kann man die Terrasse betreten, die in den großen Garten führt.

Im Dachgeschoss befinden sich aktuell 2 Kinderzimmer.

Eine Besonderheit hierbei sind die bereits vorhandenen Anschlüsse, um in einem der beiden Dachgeschossräume ein zusätzliches Badezimmer zu integrieren.

Das Badezimmer ist während der Modernisierungsmaßnahmen komplett erneuert worden und ein absolutes Highlight in dieser Wohnung. Dies gilt ebenfalls für den Fußboden im Flur-/Wohn- und Küchenbereich.

Dieser Boden mit Fußbodenheizung erhielt mediterrane Fliesen in Parkettoptik.

Der Garten bietet sich gerade zu an, gemütliche Sommerabende mit Freunden und der Familie am Grill zu verbringen, während noch genug Platz für die jüngeren Familienmitglieder ist um sich aus zu toben.

Dieser Garten kann Ihr kleines grünes Paradies mitten in Lützenkirchen werden.  
Die Immobilie ist in einem sehr gepflegtem Zustand. Das Haus wurde in massiver und konventioneller Bauweise mit einem Satteldach errichtet.  
Alle Fenster im Haus sind doppelt verglaste Kunststofffenster. Geheizt wird mit einer Gas-Etagenheizung separat je Wohnung.

Damit sind alle Voraussetzungen geschaffen, damit dieses Objekt als Ein- oder/und Zweifamilienhaus genutzt werden kann.

Der Dachgeschossausbau wurde in 2009 realisiert. Zudem wurden mehrere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, seit dem Jahr 2005 durchgeführt. Diese sind unten in einer Tabelle für jedes Geschoss aufgeführt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Aussage des Verkäufers sind alle bisher erhobenen Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlusskosten nach KAG bereits bezahlt.

Weitere ausführliche Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

Ein-/Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Leverkusen Lützenkirchen.

Haustyp: Ein-/Zweifamilienhaus

Baujahr 1955, 4 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer,

große Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und zwei Badezimmer:

Bad 1: WC, Bidet, ebenerdige Dusche, Fenster und Waschtisch mit Unterschrank.

Bad 2: WC, Bidet, Badewanne, Fenster und Waschtisch mit Unterschrank.

Bad 1, Küche und Schlafzimmer sind mit Unterputzrads aussttattet(Gira).

Beide Kinderzimmer und das Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Heizungsanlage ist von 2017 (Buderus GB192) mit heizungsunterstützter Solaranlage.

Kaminofen im Wohnzimmer ist mit der Heizungsanlage verbunden.

Alle Be- und Entwässerungsleitungen sind neu verlegt.

Abwasserleitung/Grundleitung im Keller ist neu.

Elektroverteilungen, Zuleitungen und Steckdosen sind alle neu.

Beide Haustüren sind neu, sowie die Fenster im Dachgeschoss.

Dachstuhl und Dach/Schiefer sind neu.

Die Terrasse zum Esszimmer ist neu gefliest und besitzt eine neuwertige Überdachung.

Im Garten befindet sich eine 20 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse.

Alle Wände im Wohnraum sind Q3 gespachtelt.

Alle Heizkörper sind hochwertig und neu verbaut.

Links vom Haus befindet sich eine Garage mit Stromanschluss.

Zaunanlage mit 2 Toren ist 2017 neu erstellt worden.

Bodenbeläge im EG und 1. OG sowie Fliesen im Gebäude sind hochwertig und neu.

Im 1. OG befindet sich eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

Alle Fenster im EG wurden mit Elektrorollos nachgerüstet.

Pflasterarbeiten/Carport Terrasse Garten: 2015

## Lage & Umgebung

51381 Leverkusen - Leverkusen

Das Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus liegt in einer guten Wohnlagen von Leverkusen/ Lützenkirchen.

Sie wohnen in zentraler Lage von Lützenkirchen und befinden sich dennoch nahe an Grünflächen sowie vielseitigen Erholungsmöglichkeiten.

Dies ist einer der Gründe, warum Leverkusen/Lützenkirchen von dessen Bewohnern sehr geschätzt wird.

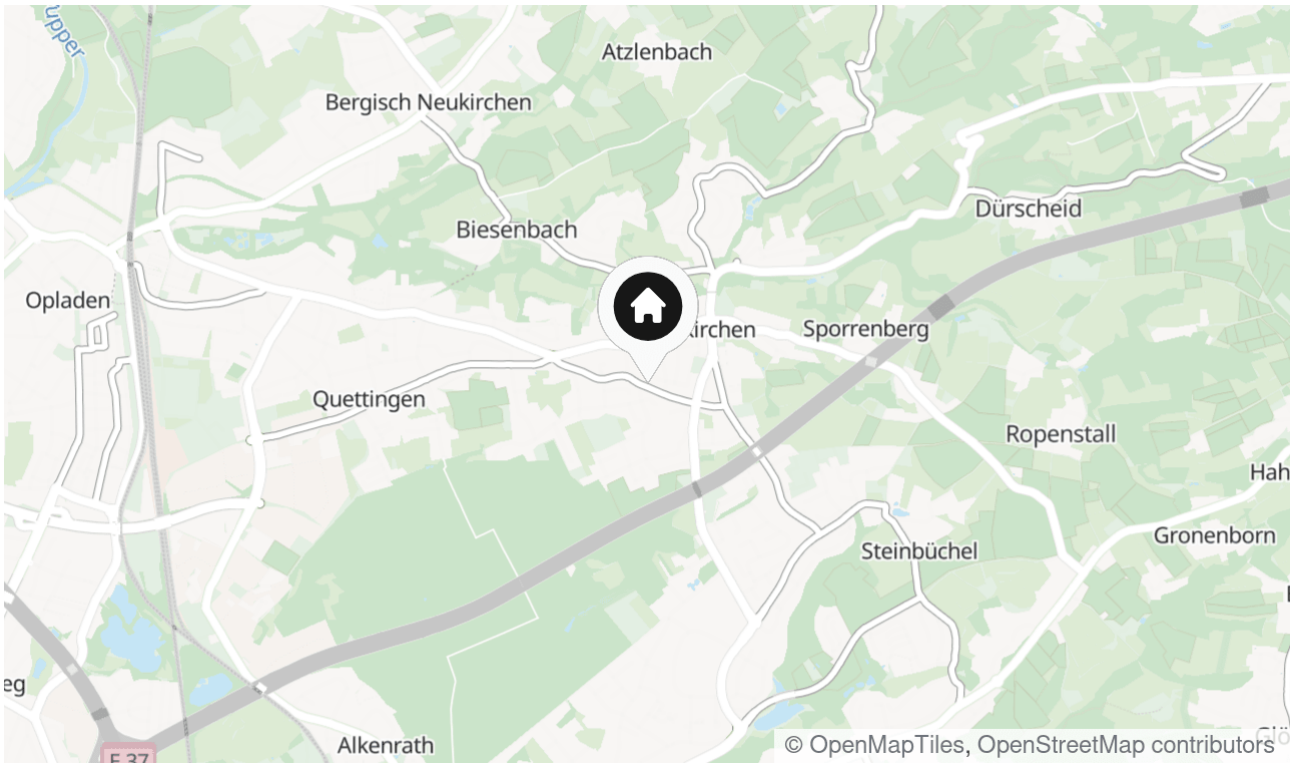
Nur wenige hundert Meter entfernt befindet sich der „Bürgerbusch“, ein Waldgebiet mitten in Leverkusen.

Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge genießen oder auch zum Joggen ein paar Runden drehen.

Im Zentrum dieser Ortschaft und im nahen Umfeld wie der Ortschaft Quettingen, befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute und Ärzte vieler Fachrichtungen.

Für Kinder besteht ein gutes Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen.

Von Lützenkirchen aus erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum von Opladen. Aber auch Leverkusen-Wiesdorf ist in wenigen Minuten zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**232 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Hauptenergieträger

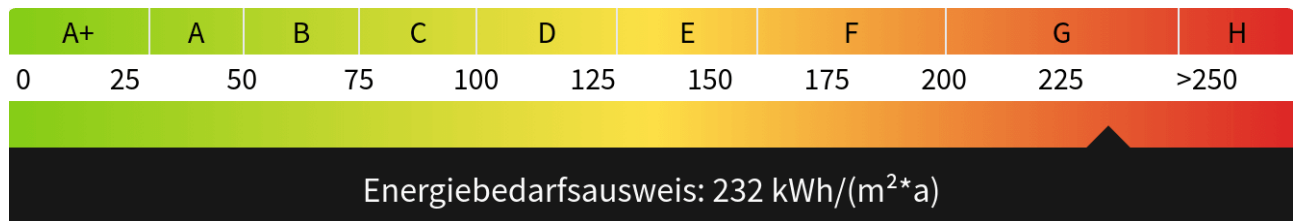
**gas**

Heizungsart

**zentral**

Gültig bis

**18.03.2031**







IMMOBILIEN FLECK

Gartenansicht



Ansicht



Garten



Haus in Leverkusen



DSCN4597



Flur



zum DG



Ansicht



Garten



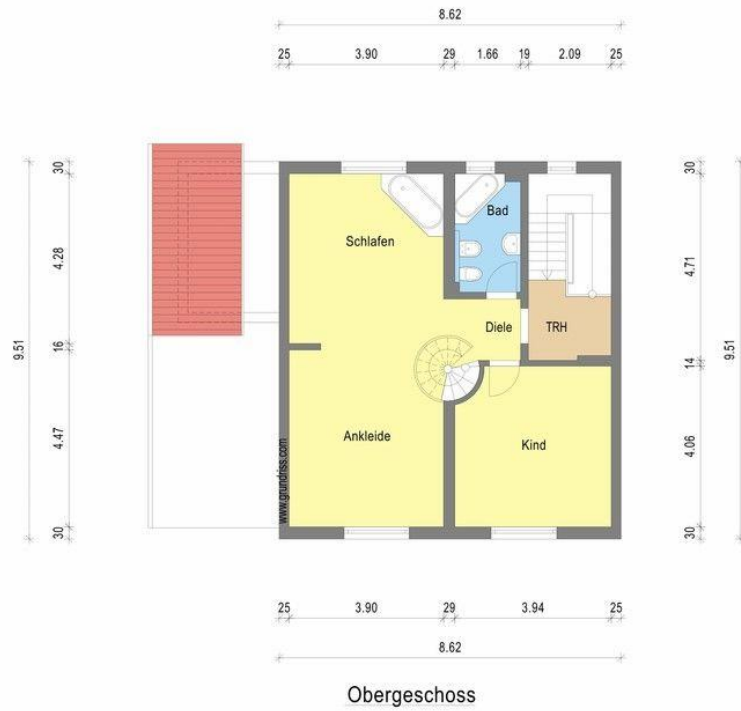
DSCN4613



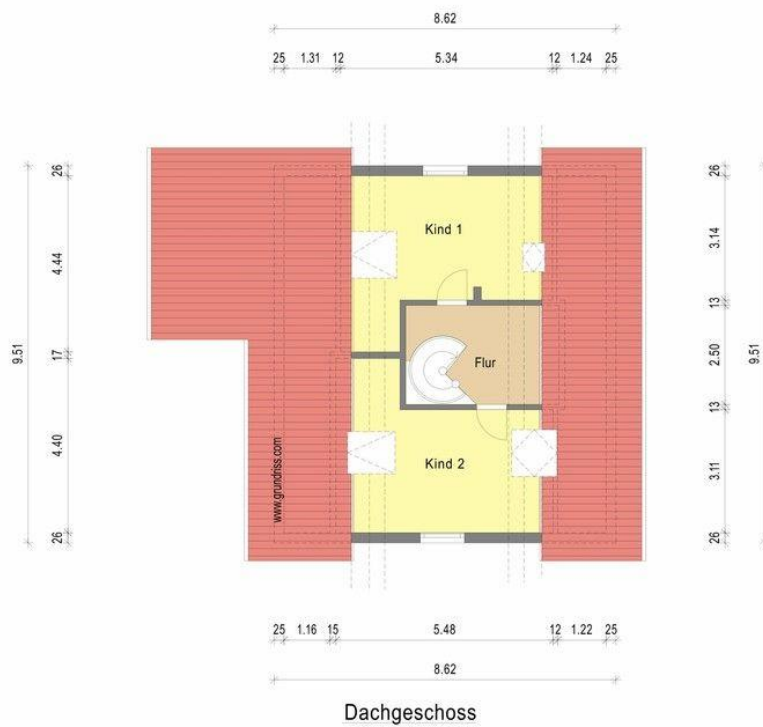
Bad EG



EG



1. OG



DG



Essen

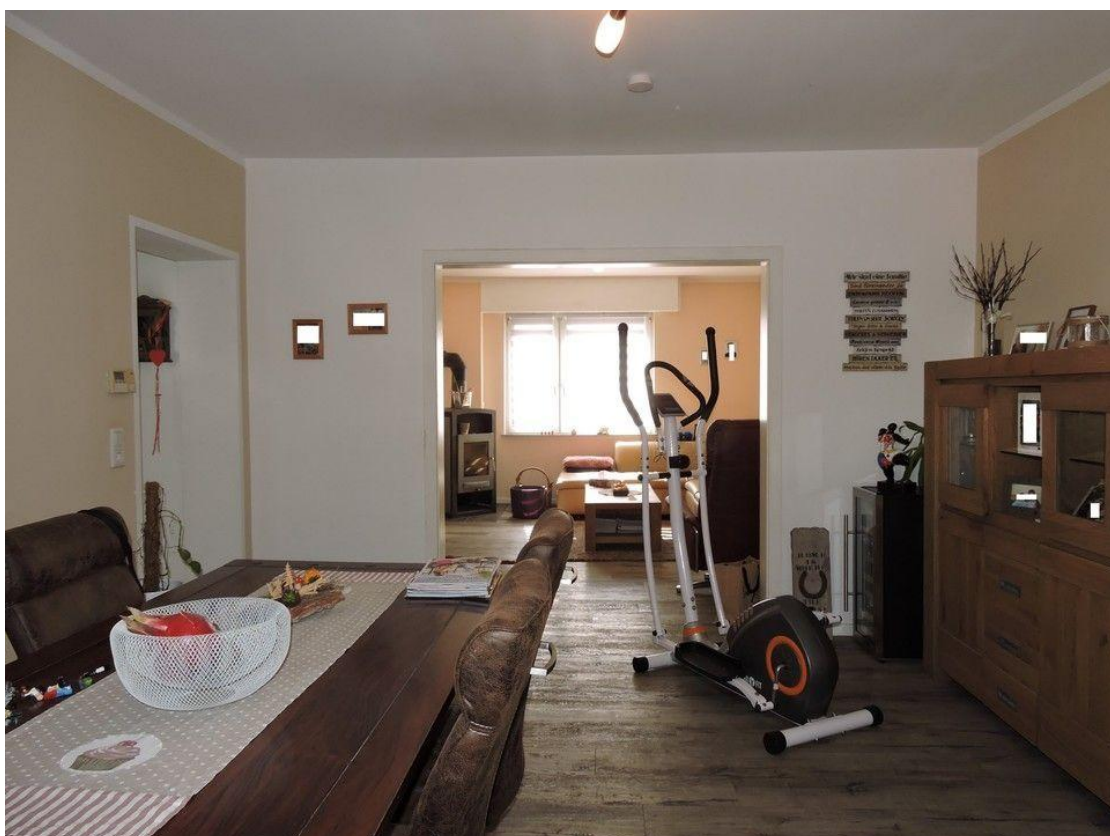


zur Terrasse





Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



DSCN4602



DSCN4627



Ankleide



Zimmer 1 OG



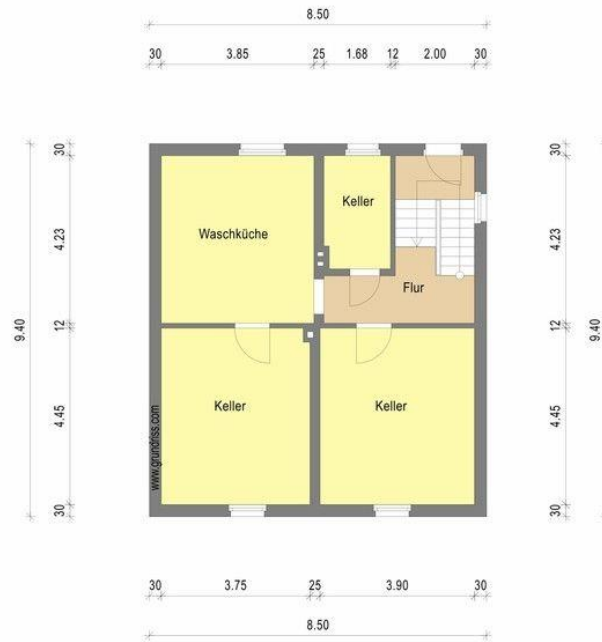
Bad 1.OG



DG Zimmer I



DG Zimmer II



Kellergeschoss

KG

## Kontakt

### Immobilien Sabine Fleck / Börse

Ketzberg 60  
42929 Wermelskirchen  
Telefon: +49(2193) 1224  
E-Mail: Immobilien-Fleck@t-online.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sabine Fleck

### Impressum

[www.immo-fleck.de/impressum/](http://www.immo-fleck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.immo-fleck.de](http://www.immo-fleck.de)

