



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Doppelhaushälfte - ca. 40 m² großer
Anbau - Einzelgarage - Steinbüchel**

Objekt-Nr.:

66377-9340

Haus zum Kauf

in 51377 Leverkusen - Steinbüchel





Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

2.975 %

Wohnfläche (ca.)

112 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

60 m²

Grundstück (ca.)

407 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

1

Baujahr

1972

Stellplätze

1

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Willkommen in diesem gemütlichen Haus. Diese schöne Doppelhaushälfte bietet ein ansprechendes Wohngefühl für eine Familie mit dem Wunsch nach einem Garten. Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer großzügigen Diele begrüßt, die einladend in die verschiedenen Bereiche des Hauses führt. Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster.

Die offen gestaltete Küche, die in den Essbereich integriert ist, bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig das Gespräch mit Familie und Freunden genießen. Der helle Wohnraum öffnet sich zur angrenzenden Terrasse und zum Garten. Der Garten verfügt über eine angenehme Größe und bietet sich ideal für entspannte Abende im Freien an.



Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein Dusch- und Wannenbad mit Fenster befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe aus dem Flur erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss bietet ausreichend Nutzfläche. Folgende Aufteilung finden Sie vor: Ein großer Hobbykeller wurde wohnlich ausgebaut und bietet sich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer an. Zudem steht Ihnen eine Waschküche sowie ein Vorratskeller zur Verfügung. Praktisch ist die Kelleraußentreppe in den Gartenbereich.

Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet und bepflanzt. Ein überdachter Grillplatz am Ende des Grundstücks lädt zu geselligen Grillabenden ein und verlängert die Sommertage im Freien.

Ein ca. 40 m² großer Anbau bietet viel Stauraum für Motorräder, Fahrräder, Gartenmöbel, oder für Ihr Hobby.

Insgesamt bietet dieses Haus ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnkomfort, Funktionalität und attraktiven Außenanlagen, die das Leben bereichern.

Ausstattung

Die Immobilie sowie das gesamte Grundstück zeigen sich in einem gepflegten Zustand.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt:

HEIZUNG:

- * Gaszentralheizung, Fabrikat Vaillant, Baujahr 2007
- * separate Warmwasseraufbereitung

SANITÄRAUSSTATTUNG:

- * Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- * Kombiniertes Dusch- und Wannenbad mit Waschbecken, WC und Fenster

FENSTER:

- * 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster aus 2018, mit elektrisch betriebenen Rollläden



BODENBELÄGE:

- * Erdgeschoss ganzheitlich mit Laminatböden in Fliesenoptik
- * im Obergeschoss liegt Laminatboden, das Bad ist gefliest
- * der Keller ist durch das Hochwasser in 2021 entsprechend saniert und gefliest

FASSADE:

- * das Haus ist überwiegend verklindert

MODERNISIERUNGEN:

2007 neue Heizungsanlage

2018 neue Fenster

2018 neue Hauseingangstür

SONSTIGES:

- * die Küche ist im Kaufpreis enthalten
- * baurechtlich genehmigter Anbau (8 m Bautiefe, 5 m Breite, 3 m Höhe) mit zwei Toren
- * weitere separate Garage im Garagenhof, elektrischer Torantrieb, Stromanschluss

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 06.05.2024

Endenergieverbrauch Wärme: 164 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr: 2007



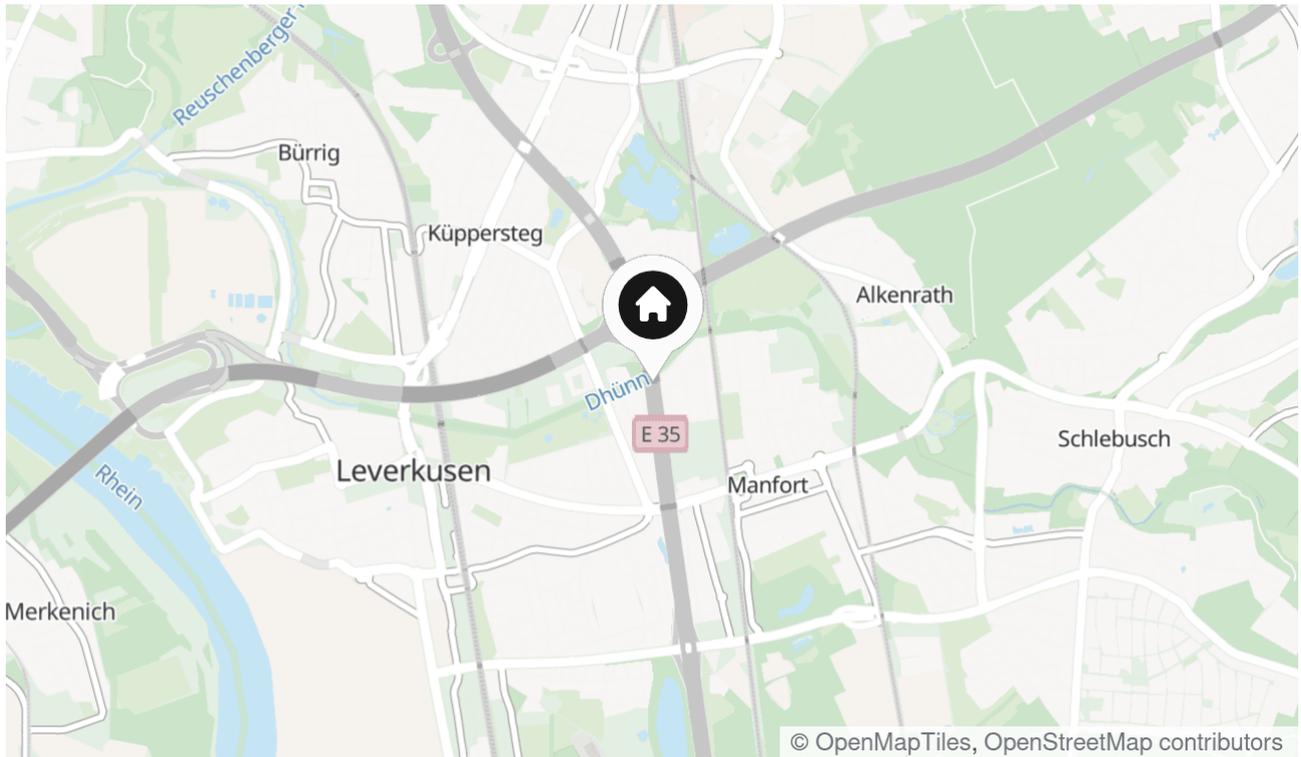
Lage & Umgebung

51377 Leverkusen - Steinbüchel

Die Immobilie liegt in einem gefragten Wohngebiet im beliebten Stadtteil Steinbüchel. Im unmittelbaren Wohnumfeld befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten.

Der Ortsteil Steinbüchel bildet den östlichsten Bereich des Leverkusener Gebietes. Damit beginnt hinter der Stadtgrenze das Bergische Land, das mit vielen Ausflugszielen und mit einer herrlichen Landschaft einen hohen Freizeitwert besitzt. Mit dem Fahrrad oder Auto sind Sie in nur wenigen Minuten in der grünen Umgebung. Neben den landschaftlichen Reizen brauchen die Bewohner nicht auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten. Ideal sind die bequem zu Fuß erreichbaren großen Einkaufsmärkte (Lidl, Aldi, Edeka). Weitergehende Einkaufsalternativen bieten sich im nahen Schlebusch mit der sehr beliebten Fußgängerzone und zahlreichen Stadtfesten. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 100 m vom Haus entfernt. Sehr gut ist das Angebot an Schulen. Eine Grundschule, Gesamt- und Realschule sind in nur wenigen Gehminuten entfernt. Das namhafte Freiherr-vom-Stein-Gymnasium ist leicht mit dem Bus oder dem Fahrrad zu erreichen. Für die Kleinsten besteht ein gutes Kindergartenangebot.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie auf der nachfolgenden Seite.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

164 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Baujahr (Energieausweis)

2007

Gültig bis

06.05.2034





Rückansicht



Wohnraum mit Terrassenzugang



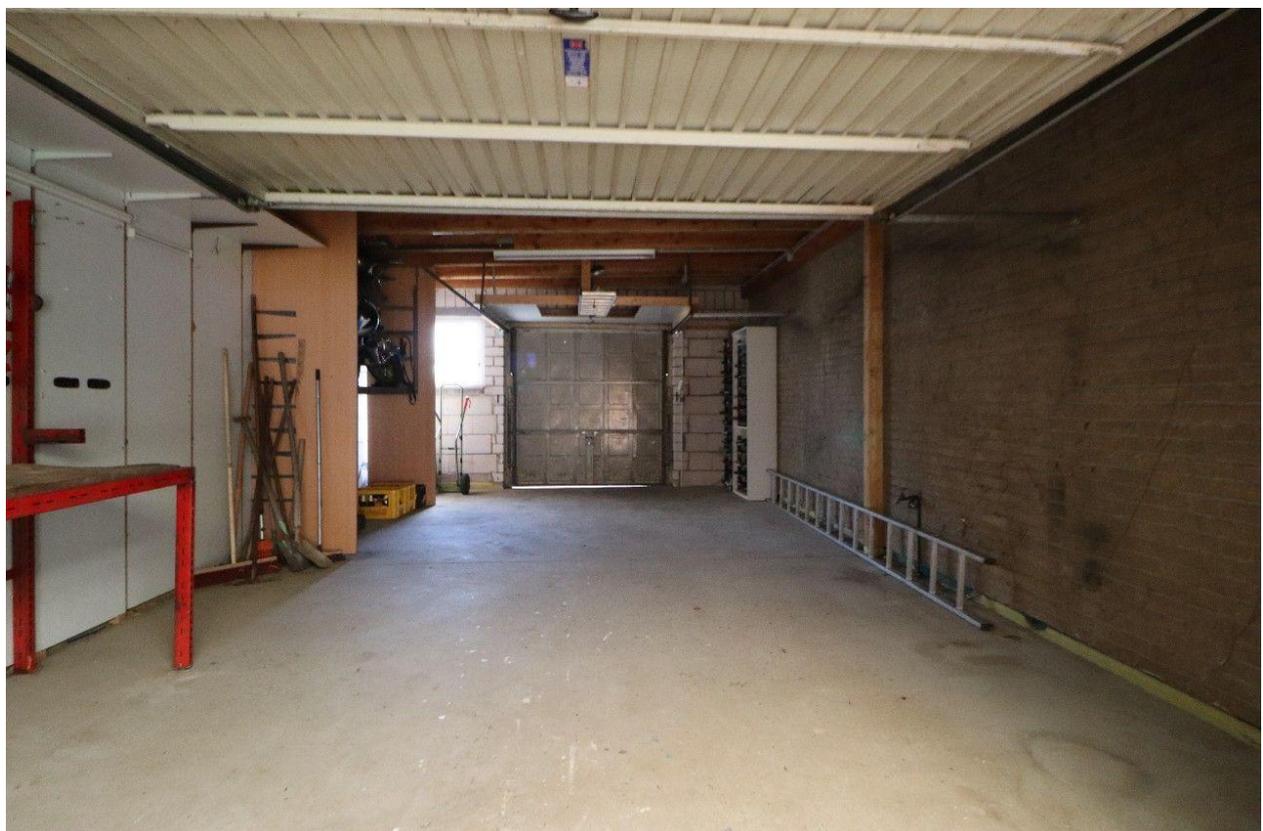
Esszimmer mit offener Küche



Kinderzimmer



Dusch- und Wannenbad



Seitlicher 40 qm großer Anbau



grosse Terrasse



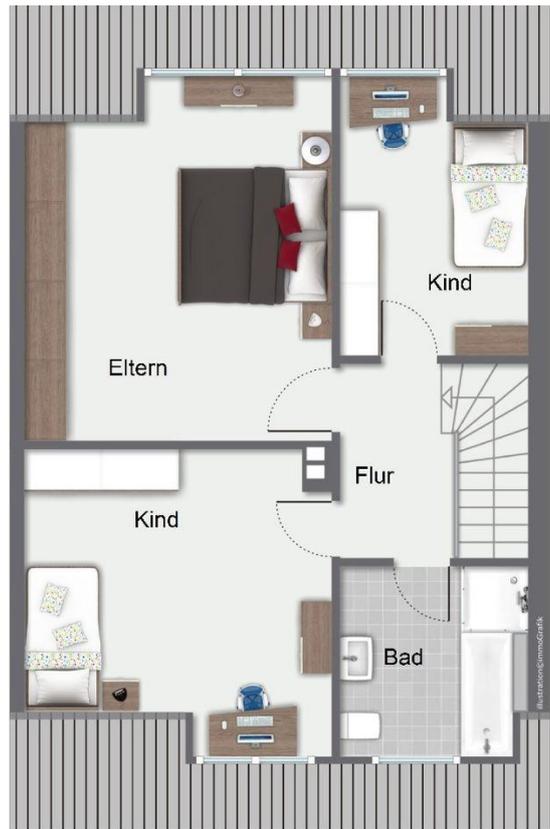
Blick in den Garten



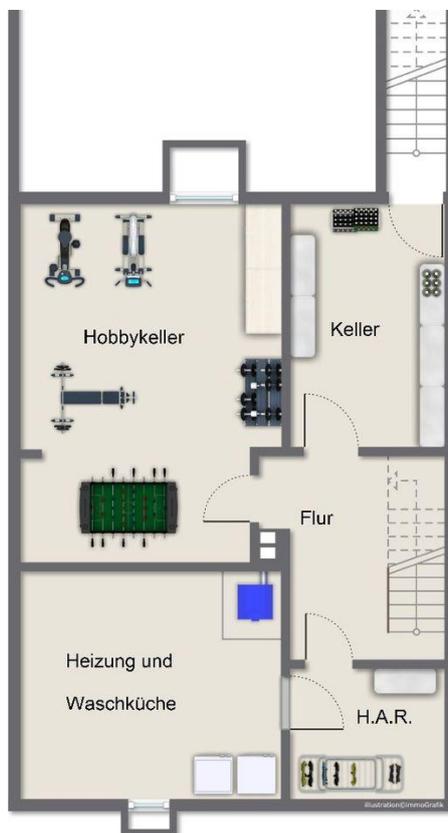
Frontansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Kontakt

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: anfragendolski@mueller-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Angelika Dolski

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

