Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung: frst. Haus mit 2 Einheiten in Lev.-Schlebusch!

Objekt-Nr.:
128582-5471

Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen

Details

Provisionspflichtig | Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.
2.975 %

Wohnfläche (ca.) **200 m²**	Zimmer **7**	Nutzfläche (ca.) **96 m²**
Grundstück (ca.) **762 m²**	Kategorie **Standard**	Anzahl Etagen **3**
Anzahl Stellplätze **5**	Anzahl Wohneinheiten **2**	Anzahl Terrassen **2**
Baujahr **1962**	Stellplätze **4**	Garagenanzahl **1**
Zustand **gepflegt**		

Beschreibung

Errichtet wurde unser Angebotsobjekt als Zweifamilienhaus im Jahr 1962 und der Ausbau sowie die Einbindung des Dachgeschosses in die Wohnnutzung erfolgte 1994. Bisher wurde das Haus zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach genutzt, und die Räumlichkeiten im Erdgeschoss beherbergten ein Versicherungsbüro. Die gewerbliche Weiternutzung ist genauso möglich, wie die Rückführung in eine Wohnung.

Die beiden Einheiten sind als separate Einheiten auch im Grundbuch eingetragen und können somit auch unterschiedliche Eigentümer haben. Eine Teilungserklärung liegt vor. Ein Verkauf des Objektes erfolgt jedoch nur im Ganzen ein Teilverkauf ist nicht vorgesehen.

Vor dem Haus befinden sich 3 Pkw-Stellplätze sowie ein weiterer Stellplatz vor der großen Garage. Über eine rückwärtige Türe ist der Garten auch durch die Garage erreichbar. Der überdachte Hauszugang befindet sich an der östlichen Grundstücksseite und ist über einige Stufen erreichbar, und führt Sie in das zentrale Treppenhaus, welches die Einheiten vom Keller bis zum Obergeschoss verbindet.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss umfassen 3 Zimmer, Küche, Diele und Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Das größte Zimmer verfügt gartenseits über den Zugang zur überdachten Terrasse. Eine sowohl für die gewerbliche als auch für eine wohnungstechnische Nutzung gut geeignete Aufteilung. Die Größe wurde uns mit ca. 69 m² angegeben.

Die zweite Einheit erstreckt sich als Maisonettewohnung über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Den Wohnungszugang im Obergeschoss erreicht man über das Treppenhaus. Von der Eingangsdiele aus sind auf dieser Ebene das geräumige Wohn-/Esszimmer mit dekorativem Kachelofen (Kaminofeneinsatz der Fa. Olsberg geliefert von Fa. Kamin Engels aus Hitdorf) und die gartenseitig (Süden) ausgerichtete, teilüberdachte Terrasse erreichbar. Über eine Wendeltreppe besteht der direkte Anschluss zum Garten. Eine geräumige Diele mit Garderobe und Gäste-WC stellt die Verbindung zur Wohnküche her, die ausreichend Platz auch für die Einrichtung eines Essplatzes bietet. Die vorhandenen Kücheneinbauten verbleiben im Objekt.

Die Innentreppe ins Dachgeschoss wurde praktisch und geschickt positioniert und wirkt großzügig, offen und hell. Sie mündet in einem Dielenbereich, von dem aus 3 weitere Zimmer sowie das mit 2 Fenstern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne zu erreichen sind. Die beiden als Kinder- und Gästezimmer geeigneten Räume verfügen dabei jeweils über separate Bereiche, die z. B. als begehbare Kleiderschränke Verwendung finden könnten.

Im Keller stehen die üblichen Räume für Heizung, Waschküche, Vorrat, Lager und Hausanschlüsse zur Verfügung. Der größte Raum wurde u. a. auch als Partykeller genutzt es sind ein Wasseranschluss und ein Abfluss vorhanden. Praktisch ist hierfür das in der Waschküche eingerichtete WC. Von der Waschküche führt eine Ausgangstreppe in den Garten hinter dem Haus.

Ausstattung

** voll unterkellerte massive Bauweise ** Satteldach mit Ziegeleindeckung ** Isolierglasfenster mit Holzrahmen ** Böden überwiegend mit Fliesen und Teppich ** Gaszentralheizung - Warmwasserbereitung über Durchlauf-erhitzer bzw. Untertischgerät - Wohnung im Obergeschoss zusätzlich mit ummauerten und gefliesten Kaminofeneinsatz im Wohn-/ Essbereich ** große Einzelgarage (ca. 3 x 9 m) mit Stellplatz und 3 separate Stellplätze **

großzügige und gepflegte Gartenanlage mit separatem Baufenster Geräteschuppen + Gewächshaus + Holzlager ** Entwässerung Dach, Garage und Parkplätze in eine Rigole zusätzlicher 2000 l Tank ** Badezimmer jeweils mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ** .....!

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind alle damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsanlagen nach KAG und BauGB mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Angaben zum Energieausweis: Bedarfsausweis gültig vom 18.09.2022 bis 17.09.2032, wesentlicher Energieträger Heizung: Gas, Endenergiekennwert: 273,7 kWh/(m^2*a), Effizienzklasse H, Baujahr Gebäude und Anlagentechnik 1996!

Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses wird für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. des notariellen Kaufpreises fällig. Mit der Verkäuferseite wurde ein ebenfalls provisionspflichtiger Maklervertrag 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 Schadensersatzansprüchen.

Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen.

Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu den ortsansässigen Banken und Sparkassen her.

Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen eventuell 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 können wir keine Gewähr übernehmen,

Lage & Umgebung

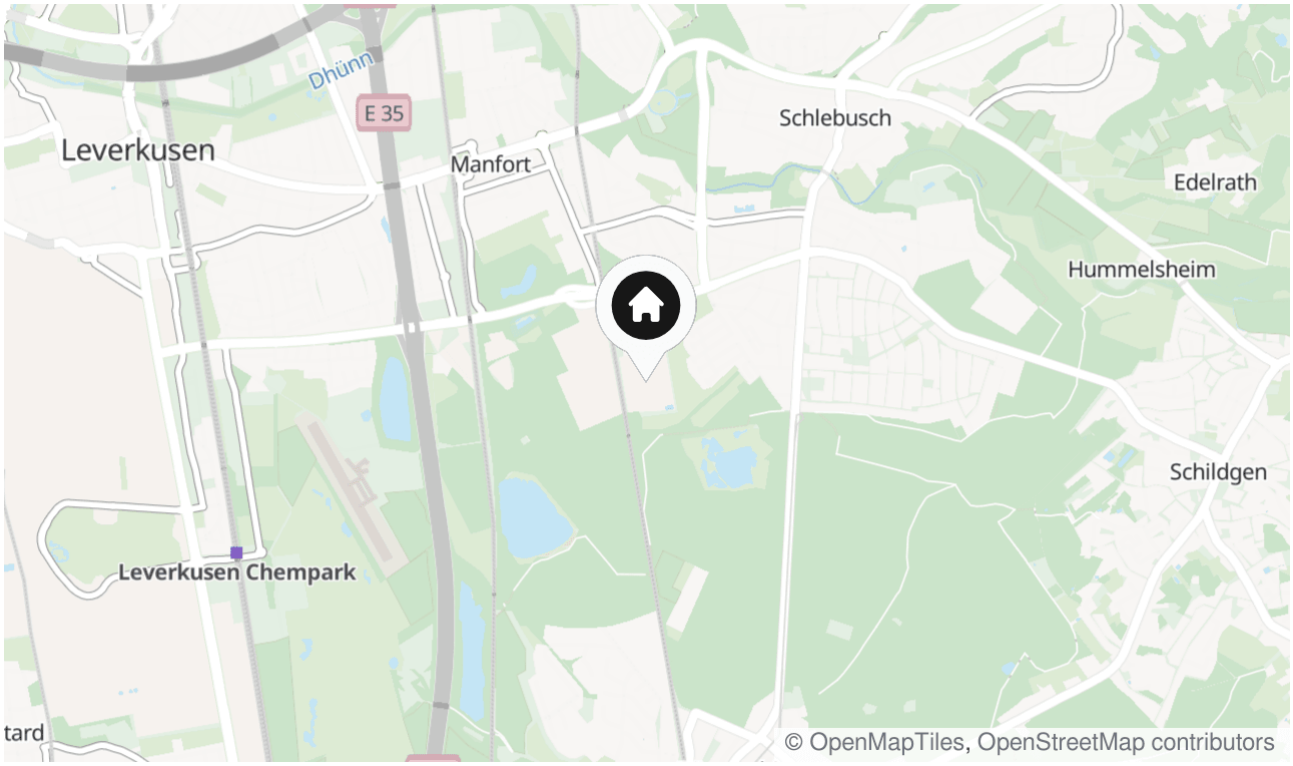
51375 Leverkusen

Dieses freistehende Haus mit 2 Einheiten wurde im Jahre 1962 errichtet und 1994 u. a. durch den Ausbau des Dachgeschosses (80 cm Aufmauerung + neuer Dachstuhl mit Ziegeleindeckung) erweitert. Es liegt nahe der Ortsgrenzen Leverkusen-Schlebusch / Bergisch Gladbach-Schildgen / Köln-Dünnwald am Rande der Waldsiedlung. Hier werden sowohl ihre Ansprüche an eine gute Infrastruktur als auch an ein grünes und gepflegtes Umfeld erfüllt.

Der Ortskern Schlebusch mit seiner attraktiven Fußgängerzone lässt sich leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Diverse Buslinien mit nahegelegenen Haltestellen sorgen für gute Anbindungen an den ÖPNV - inklusive des Straßenbahnanschlusses nach Köln. Schnell erreichbare Autobahnanschlüsse in die Nachbarstädte Bergisch Gladbach, Köln und Düsseldorf sind ebenfalls vorhanden. Die Versorgung mit Geschäften, Ärzten, Klinikum, Kreditinstituten, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie allen Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs sind in optimaler Vielfalt vorhanden.

Für die Naherholung liegen ausgedehnte Wald- und Grüngürtel sprichwörtlich vor der Haustüre. Eine ideale Kombination von Zentrumsnähe und nachgefragter grüner Lage mit hohem Wohn- und Freizeitwert und einer nachhaltig guten Vermietbarkeit für Wohnen und Büro.

Die Liegenschaft befindet sich in Bereich des gültigen Bebauungsplanes 146/III. Dieser sieht für den Gartenbereich noch ein weiteres Baufenster für eine Wohnbebauung vor. Da die mögliche Erschließung jedoch von der Hausvorderseite zusammen mit dem Nachbarn erfolgen müsste, ist diese Option eigentlich nur als intern zu nutzende, zukünftige Möglichkeit für den Erwerber interessant.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

273,70 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

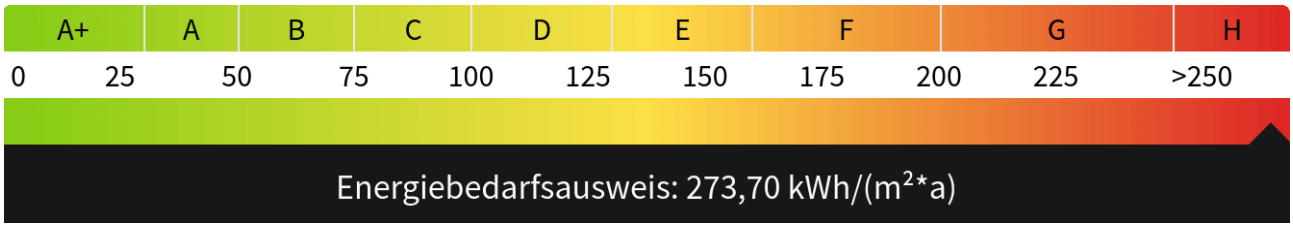
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

17.09.2032



Vorderansicht

Rückansicht 1

Garten

Büro 1 EG (Kind)

Büro 2 EG mit Terrasse (Wohnen)

überdachte Terrasse EG

Diele EG

Küche EG

Bad EG

Büro 3 EG (Schlafen)

Treppenhaus

Diele OG-Wohnung

Küche

Wohnen 1 OG

Wohnen 2 OG

Dachterrasse

Gäste-WC

Innentreppe

Bad

Schlafen

Zimmer

Grundriss Keller

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Kontakt

Juber Immobilien Marketing GmbH
Münsters Gäßchen 22 - 24
51375 Leverkusen
Telefon: 0214-86090009
E-Mail: info@juber-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Daniel Majkopet

Impressum
www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.schnorrenberger.de