



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Familienfreundlich und großzügig:
Freistehendes Einfamilienhaus
Leverkusen-Schlebusch**

Objekt-Nr.:
128582-5530

Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen





Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

2.975 %

Wohnfläche (ca.)

170 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

90 m²

Grundstück (ca.)

460 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

2

Anzahl Wohneinheiten

1

Baujahr

1979

Garagenanzahl

1

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Teppich

Beschreibung

Gerne stellen wir Ihnen mit dieser Immobilie ein Haus zum Wohlfühlen mit einem attraktiven Raum- und Flächenangebot und einer optimalen Grundstücksgröße vor, dass über großzügige Nebenflächen verfügt, und darüber hinaus in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr nahe des Ortskerns Schlebusch anzutreffen ist.

Nach wenigen Schritten durch den Vorgarten erreichen Sie den durch das überstehende Obergeschoss geschützten Hauszugang, über den Sie in den Windfang- und Dielenbereich gelangen. Hier erwartet Sie neben dem Gäste-WC das immer wieder gern gesehene Gäste-/Arbeitszimmer, dass mit knapp 14 m² auch eine ansprechende und sehr gut nutzbare Größe aufweist.



Die Geschosstreppe zu den weiteren Etagen befindet sich ebenfalls in der Diele, und erst anschließend betritt man den ca. 52 m² großen und offen gestalteten Wohnraum mit offener Küche, Essplatz und Kaminecke. Die Verbindung zur Terrasse und zum Garten erhält man über die große Fensterfront mit Schiebetüranlage.

Die ca. 86 m² Wohnfläche im Obergeschoss verteilen sich auf 2 großzügige, gartenseitig positionierte Kinderzimmer mit eigenem Duschbad, und das mit fast 29 m² ebenfalls üppige ausgeführte Schlafzimmer mit Bad en Suite. Abgerundet wird das Flächenangebot hier mit einem Abstellraum in der zentralen Diele sowie der Loggia vor den beiden Kinderzimmern. Der über eine Einschubtreppe aus der Diele erreichbare Dachboden ist als Abstellfläche in seiner Wichtigkeit nicht zu unterschätzen.

Auch im Untergeschoss wurden die vorhandenen Möglichkeiten optimal ausgeschöpft. Hier stehen auf knapp 80 m² ein Hauswirtschaftsraum, der Hausanschlussraum, ein großer Hobbykeller, der Vorratsraum und abschließend der Heizungskeller zur Verfügung. Eine Kellerausgangstreppe führt Sie seitlich vom Haus in den Garten.

Die Garage liegt einige Meter vom Haus entfernt in einer Garagenzeile am Ende des für den Pkw-Verkehr ausgebauten Teils der Erschließungsstraße. Für die Anwohner besteht die Möglichkeit, bis zum Haus vorzufahren, ansonsten ist hier nur Fußgänger- und Zweiradverkehr vorgesehen.

Im Wesentlichen stammt die Ausstattung des Hauses aus dem Baujahr, so dass Sie Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten bei Ihren Planungen berücksichtigen müssen. Bitte vereinbaren Sie nach Studium dieses Exposé und bei weiterem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns! Terminvergaben erfolgen so zeitnah wie möglich nach Verfügbarkeit. Das Angebot ist freibleibend und der Zwischenverkauf durch Eigentümerentscheidung bleibt vorbehalten.

Ausstattung

** massive (Außenwände in Poroton bzw. KSV) und voll unterkellerte, zweigeschossige Bauweise
EG mit Klinkerverblendung ** Satteldach mit Ziegeleindeckung ** Innentreppe in
Stahlkonstruktion mit Holzstufen ** Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
Fußbodenheizung im Keller Heizkörper ** Isolierglas-fenster mit Rollläden ** offener Kamin
**offene Küche mit Einbauten ** 2 Bäder plus Gäste-WC ** Fliesen / Teppich ** Terrasse und
Loggia ** Garage in Garagenzeile ** Gartenhaus ** Fliesen und Teppich ** ...!



Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung des Verkäufers sind die bisher damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor.

Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis gültig vom 05.02.2025 bis 04.02.2035; Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 160,3 kWh/(m²a); wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas; Energieeffizienzklasse: F; Baujahr Gebäude: 1979; Baujahr Wärmeerzeuger: 2002!

Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 2,975% inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe 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 Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision.

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

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

Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) 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 übernehmen wir keine Gewähr!

Lage & Umgebung

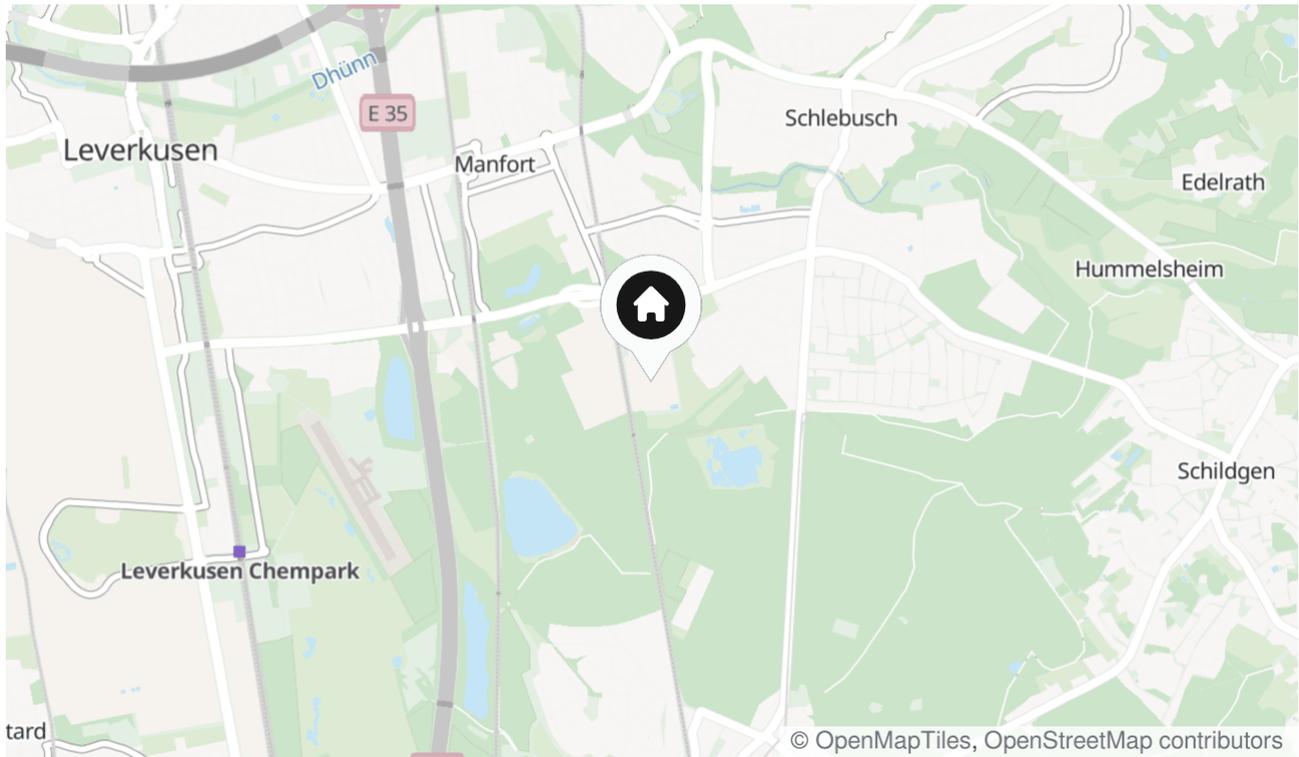
51375 Leverkusen

Das freistehende Wohnhaus mit südlich ausgerichtetem Grundstück liegt in einer ausgebauten Sackgasse in Nachbarschaft zur Gesamtschule Schlebusch und ist fußläufig von der beliebten Fußgängerzone im Ortszentrum aus zu erreichen. Die Lage zwischen dem nahegelegenen Bürgerbusch - einem großen und beliebten Wald- und Grüngürtel - und dem Ophovener Weiher bietet viele Möglichkeiten der Naherholung und Freizeitgestaltung. Die umliegende Bebauung besteht aus einem Mix kleinerer und älterer Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise mit kleineren Gewerbe- und Büronutzungen, sowie einem angrenzenden Neubaubereich von Einfamilienhäusern ohne Durchgangsverkehr.

Der ständig wachsende Stadtteil Schlebusch verfügt über einen sehr guten Ruf und zählt zu den am stärksten nachgefragten Wohnquartieren in Leverkusen. Das Ortszentrum mit seiner attraktiven Fußgängerzone verfügt über einen guten Branchenmix zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs sowie ein großes Angebot an Ärzten verschiedenster Fachrichtungen und ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch das Schlebuscher Klinikum ist in kurzer Zeit erreichbar.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr ist u. a. durch nahe gelegene Bushaltestellen, den Bahnhof Leverkusen-Manfort sowie eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 4 in Richtung Köln sehr gut. Die Nachbargroßstädte Köln und Düsseldorf sind hierdurch sowie über die Autobahnanschlüsse zur A1 und A3 schnell erreichbar, ebenso das gesamte Bergische Land.

Das im Ortskern vorhandene gute und abwechslungsreiche Gastronomieangebot ist darüber hinaus ebenfalls jederzeit einen Besuch wert. Eine Vielzahl von Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen in fußläufig erreichbarer Entfernung runden das attraktive Angebot im Umfeld ab.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



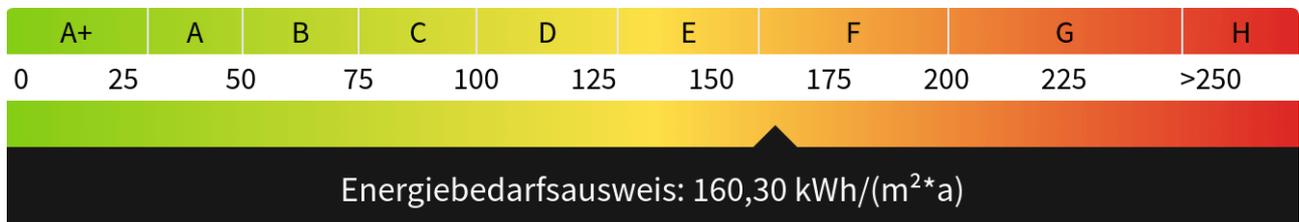
Energieausweis

Endenergiebedarf
160,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
04.02.2035





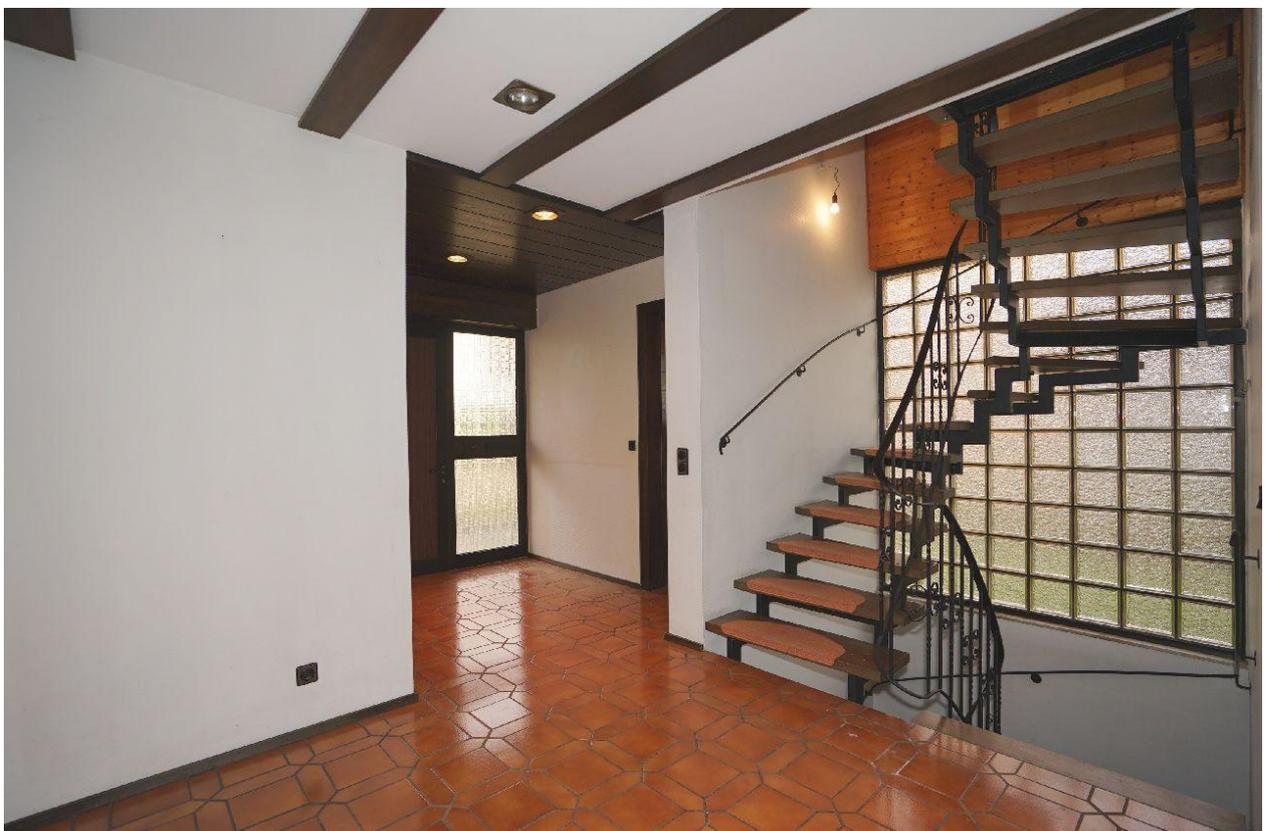
Rückansicht



Hauseingangsseitenansicht



Rückansicht



Eingangsdiele



Diele Richtung Wohnzimmer



Arbeiten / Gast



Gäste-WC



Wohnen1



Wohnen2



Wohnen3



Wohnen4



Küche



Kind 1



Kind 2



Kinderduschbad



Elternschlafzimmer



Elternbad



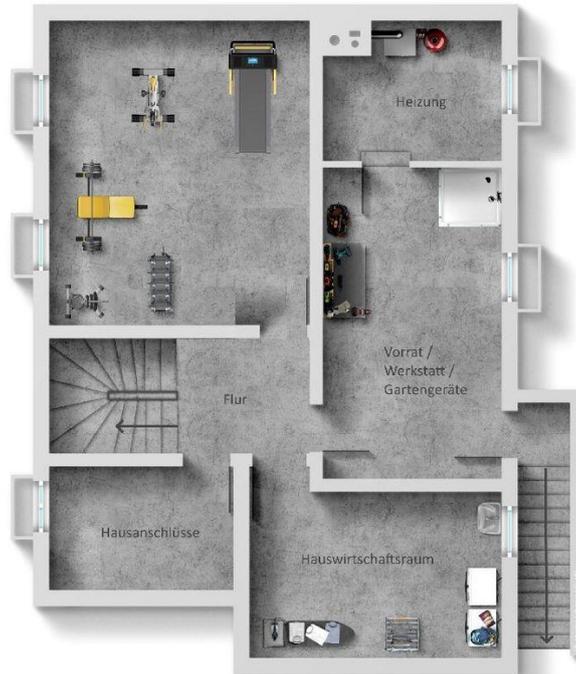
Hobbyraum



Waschküche



Vorderansicht



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss



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

