



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Ruhig, grün und trotzdem zentral:  
Doppelhaushälfte inkl.  
Einliegerappartement in Lev.-  
Schlebusch!**

**Objekt-Nr.:  
128582-5542**

# Haus zum Kauf

in 51375 Leverkusen





## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Abstellraum

Dachboden

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**2.5 %**

Wohnfläche (ca.)

**128 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**19 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**209 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2000**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**neuwertig**

## Beschreibung

Der Erstbezug nach Fertigstellung dieses attraktiven Objektes erfolgte im Jahr 2000. Zuzüglich zu den 209 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche besteht noch ein Miteigentumsanteil von 1/8 an der zum Objekt führenden Erschließungsstraße, die eine Gesamtgröße von 283 m<sup>2</sup> aufweist.

Das gartenseitig nach Südwesten ausgerichtete Domizil verfügt auf der Eingangsebene über ein helles und freundliches Flächenangebot mit geräumiger Küche, einem Wohn-/Esszimmer mit Südterrasse sowie dem Gäste-WC. Desweiteren finden Sie angrenzend an den Windfang - im Technik- und Abstellraum - die Unterbringungsmöglichkeit für Vorräte, die Anschlüsse für



Waschmaschine und Trockner, die Heizung sowie die Elektroverteilung vor. Einen Platz für die Garderobe steht im zentralen Treppenhausbereich zur Verfügung, von dem aus die weiteren Etagen erschlossen werden.

Aktuell erwarten Sie im 1. Obergeschoss 3 Räume sowie das Vollbad mit Fenster, Dusche und Whirlpoolbadewanne. Je nach Kundenanforderung können die beiden als Kinderzimmer konzipierten Räume auch zusammengelegt werden. Im ausgebauten Dachgeschoss wurde die Möglichkeit eines separaten Appartements realisiert, welches wahlweise auch über eine eigene Zugangstreppe auf der Giebelseite direkt von außen zu erreichen ist - ideal z. B. für ein Homeoffice, ältere Kinder oder ggfls auch für eine Untervermietung. Das voll eingerichtete Studio ist unterteilt in einen Wohn-/Schlafbereich, eine Küchenzeile mit Essplatz, einen kleinen Arbeitsbereich und ein kleines Duschbad, in dem auch ein Waschmaschinenplatz vorgesehen ist. Die Anbindung an das innere Treppenhaus ist erhalten geblieben, von wo aus im DG-Bereich ein weiterer Abstellraum sowie der Dachboden über die Einschubtreppe begangen werden können.

Auf den rd. 128 m<sup>2</sup> sind so aktuell 5 Zimmer vorhanden. Ausreichende Abstell- und Stauraumflächen bietet die nicht unterkellerte Doppelhaushälfte in den Abstell- und Technikräumen des Erd- und Dachgeschosses, in einem von außen zu bedienenden Abstellraum im 1. OG sowie in der Garage, die direkt vom Garten aus zu begehen ist. Auf der Giebelseite des Hauses steht ein weiterer Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Bei diesem Haus überzeugt nicht nur das optimierte Raum- und Flächenangebot, sondern bewohnerfreundliche Grundstück in angenehmer Größe. Die Sackgassenlage ohne jeglichen Durchgangsverkehr sichert ein ruhiges und grünes Wohnen mit hoher Lage- und Lebensqualität. Gerne stellen wir Ihnen die Details bei einer persönlichen Innenbesichtigung vor - Rufen Sie uns an!

## **Ausstattung**

\*\* massive, nicht unterkellerte Bauweise mit Satteldach und Ziegeleindeckung \*\* Hybridheizung aus einer Wärmepumpeneinheit (elektrisch über Photovoltaikanlage) und einer Gasbrennwerttherme - inklusive Warmwasserbereitung \*\* Isolierglasfenster mit Kunststoffprofilen und Rollläden (außer Dachflächenfenster) \*\* Bodenbeläge mit Fliesen, Parkett/Vinyl bzw. Teppich \*\* Gäste-WC im EG - Bad mit Whirlpoolbadewanne, Dusche und Fenster im 1. OG - weiteres Duschbad im DG-Studio \*\* Fernseh- und Telefonanschlüsse in allen Wohnräumen \*\* Einbauküche \*\* Terrasse \*\* Garage \*\* ...!



## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Leverkusen abgerechnet und bezahlt. Die entsprechende Bescheinigung liegt vor. Der TV-Empfang erfolgt über Kabelanschluss.

Angaben zum Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom 10.03.2025 bis 09.03.2035, wesentlicher Energieträger Heizung und Warmwasser: Gas und Strom, Endenergiekennwert: 54,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse B, Baujahr des Gebäudes 2000 - Baujahr der Anlagentechnik 2020!

Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 2,50% inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ein ebenfalls 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 vorzunehmen. Von unangemeldeten Innenbesichtigungen bitten wir abzusehen.

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.

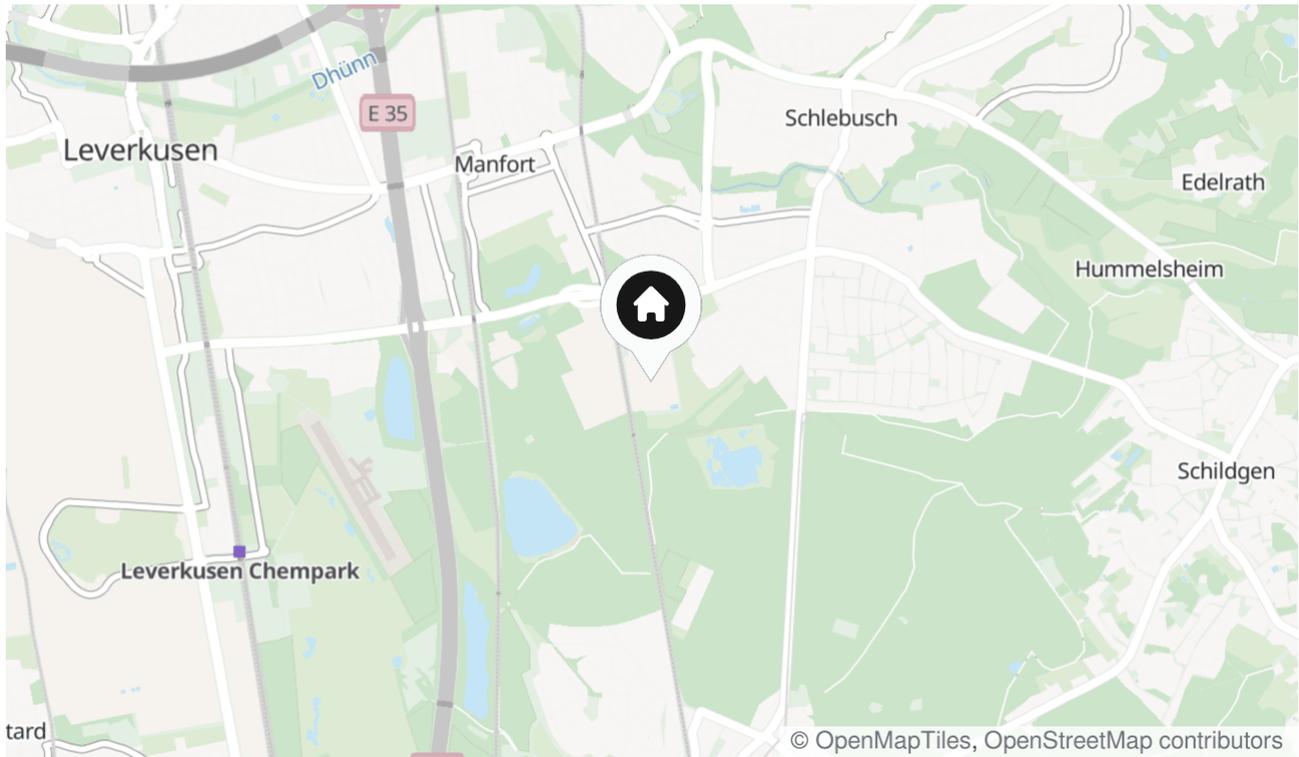


## Lage & Umgebung

51375 Leverkusen

Der Standort unserer Angebotsimmobilie bietet Ihnen Ruhe und Naturverbundenheit in einem als Sackgasse ausgeführten Anliegerbereich in direkter Waldnähe, der gleichzeitig auch nur wenige Meter vom modernen, sehr beliebten und auch fußläufig gut erreichbaren Ortszentrum in Leverkusen-Schlebusch entfernt ist. Hier finden Sie infrastrukturell alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs. Leverkusen-Schlebusch bzw. Bergisch-Gladbach-Schildgen bieten über diesen attraktiven Branchenmix und eine abwechslungsreiche Gastronomie hinaus u. a. auch verschiedene Discounter, mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie alle weiteren Institutionen wie Banken, Ärzte, Apotheken, Kirche, Post, Klinikum,..., u. v. a. m.!

Neben den kulturellen und sportlichen Angeboten laden auch die vor der Haustüre beginnenden ausgedehnten Grüngürtel zur Freizeitgestaltung in jeglicher Hinsicht ein. Die Anbindungen an den ÖPNV sind genauso vorhanden wie der gut erreichbare Anschluss zur BAB 3 sowie S-Bahn, Straßenbahn und Bundesbahn. Die Nachbarstädte Bergisch Gladbach, Odenthal und Köln sind gut angebunden und das angrenzende Bergische Land lädt zum Erkunden ein. Alle diese Einrichtungen werden kombiniert mit einer absolut ruhigen, im Hinterland befindlichen Objektlage mit überwiegend neuwertiger Ein-/Wohnhausbebauung im direkten Umfeld!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**54,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas, Elektro**

Wesentlicher Energieträger

**Strom Gas**

Gültig bis

**09.03.2035**





Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Windfang / Diele



Bad



Bad



Eltern



Kind



Kind



Studio Wohnen/Essen



Studio Kochen/Essen



Studio



Studio Bad



Diele EG



Gäste-WC



Windfang



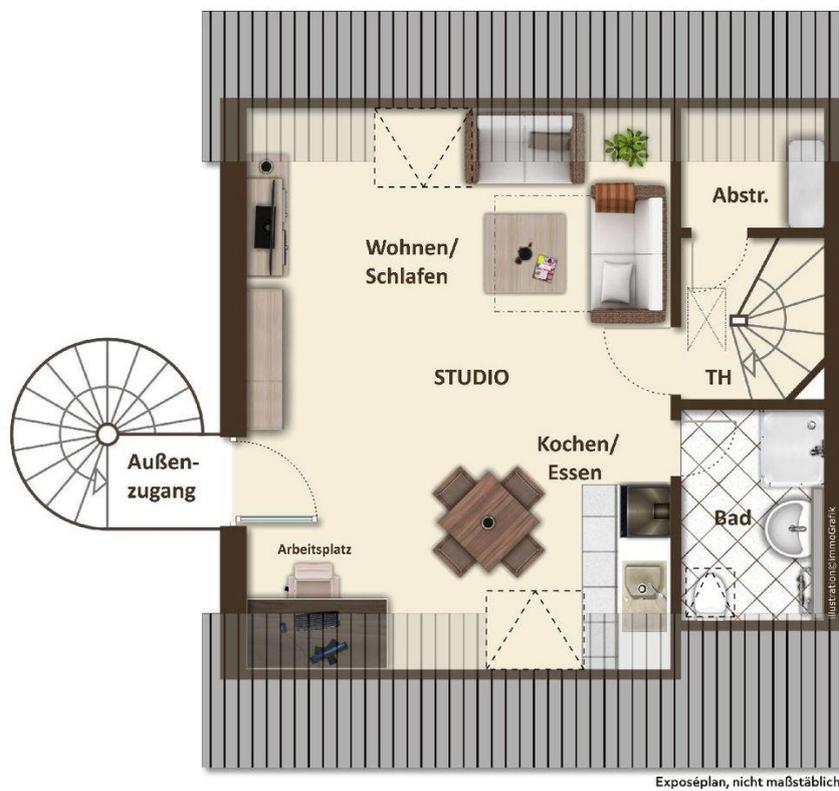
Haustechnik



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gartenansicht



Giebelansicht



## Kontakt

### **Juber Immobilien Marketing GmbH**

Münsters Gäßchen 22 - 24

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-86090009

E-Mail: [info@juber-immobilien.de](mailto:info@juber-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Daniel Majkopet

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

