



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

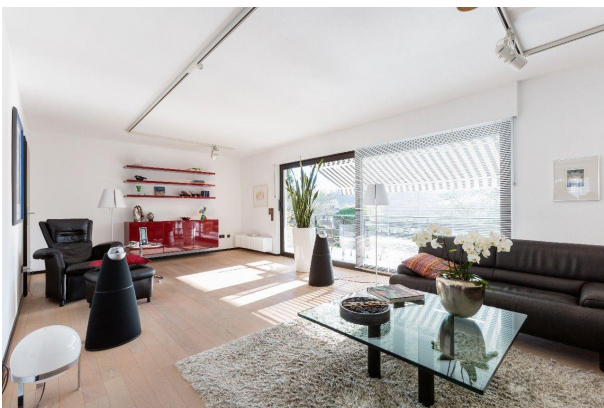
**Verkaufsstart in Lützenkirchen:  
Architektenhaus mit über 220 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**

**Objekt-Nr.:**

**66377-9307**

# Haus zum Kauf

in 51381 Leverkusen - Lützenkirchen





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**2.975 %**

Wohnfläche (ca.)

**221 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**90 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**630 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1965**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**modernisiert**

## Beschreibung

Willkommen in diesem exquisiten Anwesen, das modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine idyllische Umgebung harmonisch vereint. Auf einem sonnigen Grundstück von 630 m<sup>2</sup> in begehrter Südlage erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Es handelt sich hier um ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer möglichen Einliegerwohnung, die sich im Untergeschoss befindet und auch separat vermieten lässt.

Mit ca. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Untergeschoss bietet dieses Haus viel Raum für komfortables Wohnen, individuelle Gestaltung und modernes Design. Großzügige Fensteranlagen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden stilvolle Innenräume mit der Natur. Die im Jahr 1997 modernisierten Bäder überzeugen durch edles Design und hochwertige Materialien.



Das Haus ist vollständig unterkellert und überwiegend wohnlich ausgebaut. Die gartenseitig gelegenen Räume verfügen über einen direkten Zugang in den Garten. Verschaffen Sie sich mit den beigefügten Grundrissen einen Überblick über die großzügige Aufteilung. Die übergroße Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und mehr.

#### Modernisierte Technik und nachhaltige Wärmeisolierung

Die Heizungsanlage wurde auf eine moderne Gas-Brennwerttherme umgerüstet, die Fenster und das Walmdach aus dem Baujahr 1994, die Fassade wurden komplett wärme gedämmt somit eine perfekte Kombination aus Energieeffizienz und Komfort.

#### Ein Gartenparadies zum Verlieben

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Gartenbereich. Liebevoll angelegte Beete, sonnige und schattige Plätze schaffen eine einzigartige Wohlfühloase. Die umfangreiche Gartenbeleuchtung setzt das Areal stimmungsvoll in Szene und lädt zu unvergesslichen Abenden im Freien ein.

#### FAZIT:

Dieses elegante Zuhause ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Die perfekte Kombination aus exklusiver Ausstattung, durchdachter Funktionalität und einer erstklassigen Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!

## **Ausstattung**

Die Immobilie zeigt sich in einem top gepflegten Zustand. Sie wurde in den 80+90er Jahren umfangreich modernisiert. In 1994 wurde das Gebäudeteil straßenseitig erweitert.

Die Ausstattung zeigt sich wie folgt:

#### Fenster:

1986 EG: 2-fach-exluxierte Aluminiumfenster (braun) von Schüco

1995 neue Haustüranlage

Straßenseitig elektrisch betriebene Rollläden, gartenseitig manuell betriebene Rollläden

#### Bodenbeläge:

Echtholzböden im Wohn- und Esszimmer sowie in den Schlafräumen. Der Flur und die Bäder sind gefliest. Im Untergeschoss liegt Teppichboden und Fliesen.



#### Balkone:

Der Balkon am Wohnbereich sowie die Terrasse sind gefliest und mit einer elektrisch betriebenen Markise ausgestattet.

#### Sanitärausstattung:

1994 Erdgeschoss: Gäste-WC

1997 Erdgeschoss: Bad mit Eckbadewanne + Eckdusche, Waschbecken, WC, Bidet

2003 Untergeschoss: Wannenbad mit Waschbecken, WC, Bidet

#### Heizung:

2006 Brennwerttherme inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung + neuer Rohranschlüsse

#### Dacheindeckung / Fassade

1994 Walmdach. Die Dachdeckung inkl. Isolierung des Flachdachs (1986 erneuert) wurde dabei komplett erhalten. Die Fassade ist isoliert.

#### Garten:

- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Quellstein vor der Terrasse
- Umfangreiche Gartenbeleuchtung

#### Garage:

- Übergroße Garage mit Wasseranschluss
- Massive Betondecke
- Manuell betriebenes Stahltor

## Sonstiges

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

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.02.2025

Endenergiebedarf Wärme: 209 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 2006

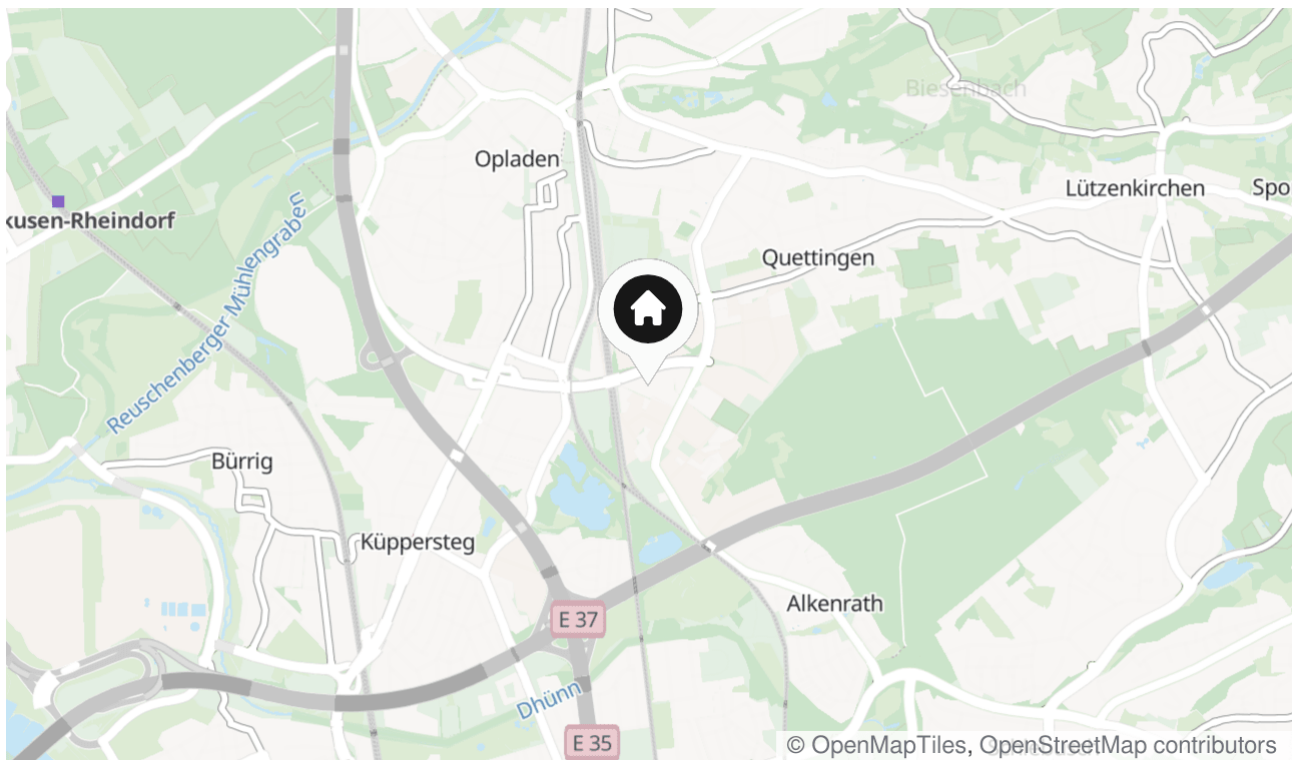
## Lage & Umgebung

51381 Leverkusen - Lützenkirchen

Das freistehende Architektenhaus liegt in reiner Südlage mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne in einer sehr ruhigen und begehrten Wohnlage. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus repräsentativen freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Ein schöneres Wohnumfeld werden Sie so schnell kein zweites Mal finden. Die Straße ist eine Sackgasse, auf der Ihre Kinder gefahrlos spielen können.

Der Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen wird von seinen Bewohnern geschätzt, da er von vielen Grünflächen umgeben wird, darüber hinaus aber auch eine gute Infrastruktur vorzuweisen hat. Im Zentrum dieser Ortschaft und im nahen Umfeld befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute und Ärzte vieler Fachrichtungen. Für Kinder besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kindergärten. Von Lützenkirchen ist es nicht weit bis nach Opladen mit dem Autobahnanschluss und dem Bahnhof.

Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

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

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Baujahr (Energieausweis)

**2006**

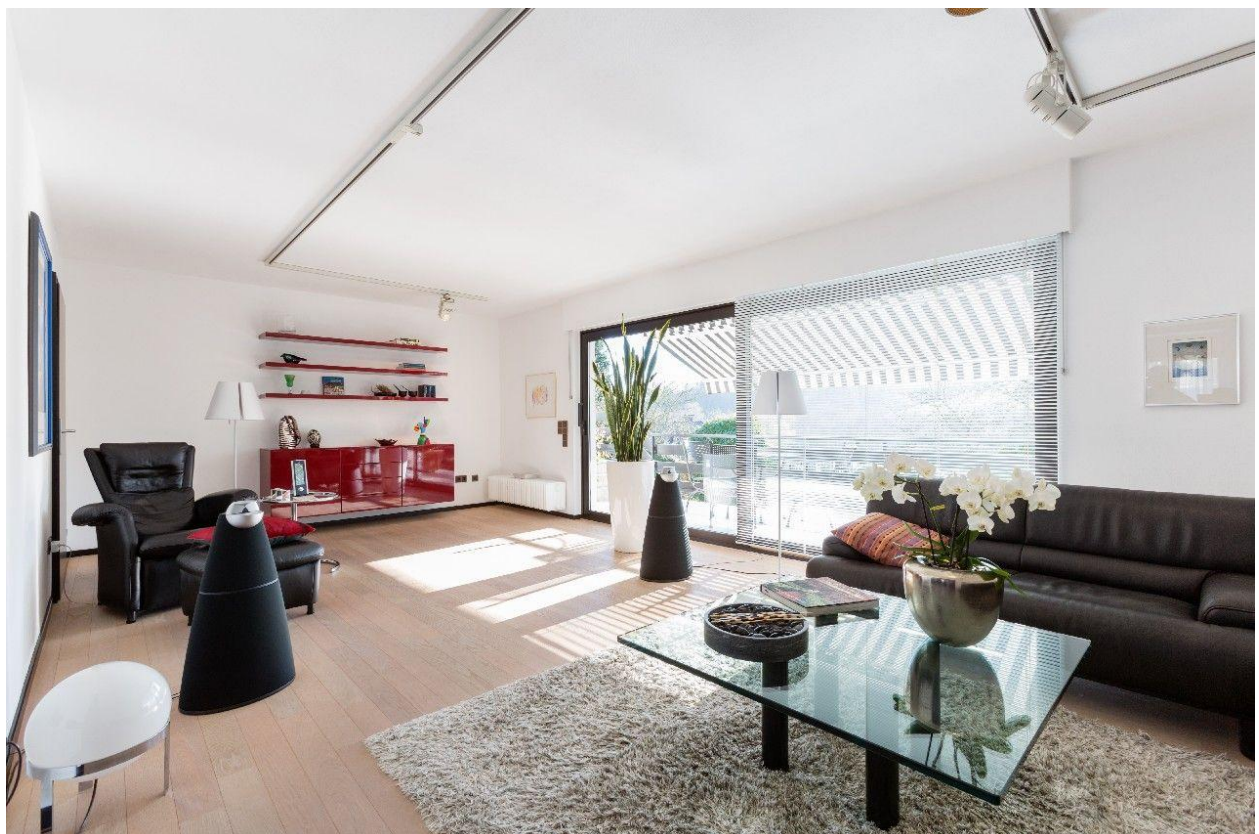
Gültig bis

**20.02.2035**





Rückansicht



Wohnbereich Ansicht 1





Küche



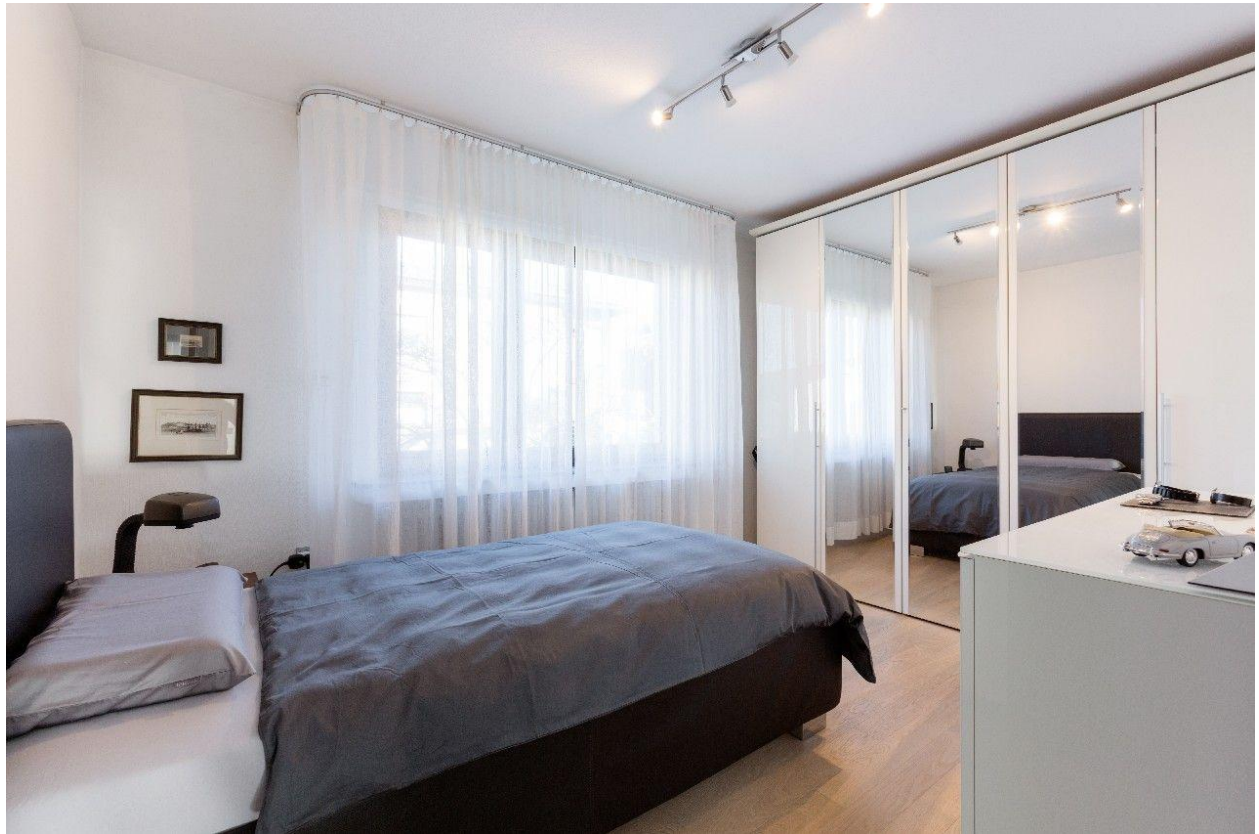
Wohnbereich Ansicht 2



Balkon am Wohnbereich



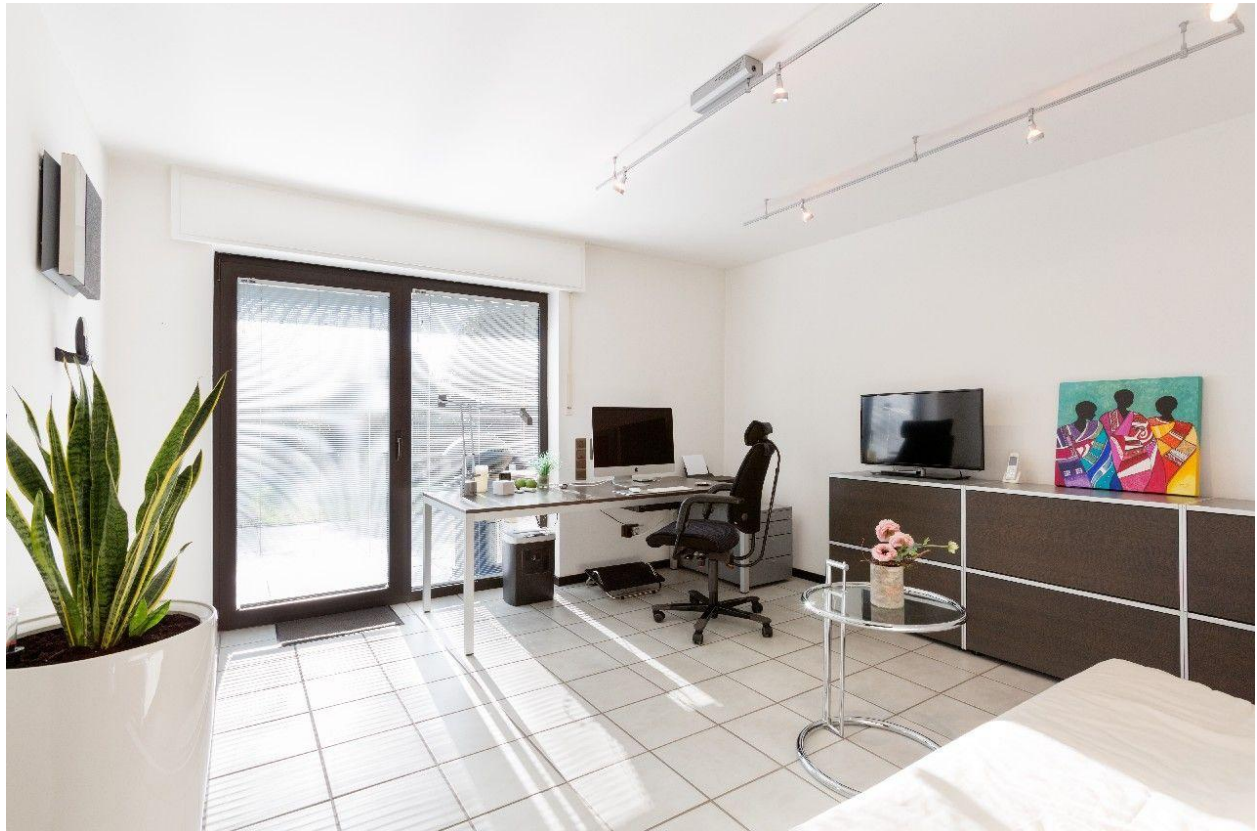
Zimmer 1



Zimmer 2



Dusch- und Wannenbad



Raum im Untergeschoss



Wannenbad im Untergeschoss



Frontansicht



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen



Terrasse



Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Untergeschoss



## Kontakt

### **Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG**

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: [anfragendolski@mueller-ivd.de](mailto:anfragendolski@mueller-ivd.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Angelika Dolski

### **Impressum**

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

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

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

