

Exposé

Einfamilienhaus in Leichlingen-Witzhelden

Großzügiges Haus mit wunderschönem Ambiente zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-265798**

Einfamilienhaus

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
E. und H. Brzoska
Mobil: 0170 6020046

Lilienweg 21
42799 Leichlingen-Witzhelden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.310,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	175,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus, das in einer verkehrsberuhigten Straße in Leichlingen Witzhelden liegt, wurde als großzügiges Einfamilienhaus konzipiert. Es verfügt im Obergeschoss über eine zur Zeit von der Hauptwohnung unabhängig genutzten Wohnung.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich neben einer geräumigen Wohnküche mit Essplatz für 4 Personen, ein großzügiger Wohn- und Essbereich von ca. 55 m², ein Schlafzimmer mit großem Badezimmer, das zur Zeit eine komplette Sanierung einschließlich Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erfährt. Auch befindet sich im Erdgeschoß ein zurzeit als Arbeitszimmer genutztes 2. Schlafzimmer. Ebenfalls ist ein Gäste-WC im Erdgeschoss gelegen. Bodentiefe Fenster- bzw. Schiebetüren verbinden alle Räume mit dem nach Süd-Westen ausgerichteten hochräumigen Wintergarten von 30 m². Vom Wintergarten aus erreichen Sie über eine „Zwei-Ebenen-Terrasse“ von ca. 36 m² den herrlichen Garten mit bunten Blumen, Sträuchern und Obstbäumen sowie die wunderschöne im Jahr 2022 komplett sanierte Teichanlage.

Das Obergeschoss bietet eine sehr geräumige, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit besonderer Atmosphäre. Die Wohnung, die 2019 komplett modernisiert wurde, umfasst 3 große Zimmer, von denen eines zurzeit als Küche genutzt wird, sowie ein Duschbad. Vom Wohnbereich aus können Sie eine geräumige Loggia betreten. Von dieser Wohnung zugänglich befindet sich ein Abstellbereich im Dachboden. Diese Wohnung ist zurzeit „gut“ vermietet.

Im (voll unterkellertem) Untergeschoss befinden sich auf ca. 135 m² 2 Räume von ca. 26 m² bzw. 16 m² sowie ein Duschbad jeweils mit Tageslicht, Heizungskeller, Haus-Anschlussraum sowie 3 weitere Kellerräume. Auch die Kellerräume verfügen über eine Fußbodenheizung.

Zum Haus gehört ebenfalls eine Garage von 9 m Länge. An der Nord-Westseite des Hauses befindet sich auch noch eine Zufahrt zum hinteren Bereich. Ein hier befindliches Carport, wurde im Zuge der Gartenneuanlage und Teichsanierung zurück gebaut. Nach Bedarf kann hier wieder ein Carport entstehen.

Das Haus wurde 1985 erbaut und seit 2009 (nach dem Erwerb durch den jetzigen Eigentümer) laufend Instand gesetzt und modernisiert.

Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus (einschließlich Untergeschoss) mittels Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010, zu der auch eine Solarthermieanlage für die Heißwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung gehört, sorgt für behagliche Wärme.

Im Erdgeschoss bestehen die Böden in Küche, Ess-/Wohnbereich, in den Schlafzimmern, in der Diele und dem Gäst-WC aus einem Granitboden (Granitfliesen Kashmir White poliert). Wintergarten und Bad sind gefliest.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2019 komplett modernisiert, einschließlich neuer Loggia und neuem Bad. Loggia und Boden sind gefliest; im Wohnbereich wurde helles Laminat verlegt.

Das Kellergeschoss aus dem Jahr 1985 ist ebenfalls verfliesen bzw. mit einem Korkboden belegt.

Die Fenster(türen), die alle über - zumeist elektrisch gesteuerte - Außen-Rollläden verfügen, sind zum Garten und im Obergeschoss zusätzlich nach Süden hin bodentief. Gemeinsam mit der offenen Bauweise lässt dies sehr viel Licht in die gesamten Wohnbereiche fallen.

Der Wintergarten, die Terrasse über 2 Ebenen sowie die Garten-Neuanlage wurden 2016 fertig gestellt. In 2021 erfolgte die Komplettsanierung und Neuanlage des Gartenteiches. Das Familienbad im Erdgeschoss wird zur Zeit ebenfalls komplett modernisiert.

Das Haus ist nach Wunsch kurzfristig beziehbar.

Das Haus verfügt über eine Satelitenanlage und auch über einen Glasfaseranschluss.

Ausstattung

Die großzügige Küche kann - ohne Aufpreis - übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wohnen auf dem Land - in ruhiger und gefragter Wohngegend. Witzhelden gehört zur bevorzugten Wohnlage Leichlingens. Hier lebt es sich im Grünen mit dörflichem Charakter auf dem Land und doch - durch die Nähe zu den Autobahnen A1 und A3 - perfekt angebunden an die Großstädte Köln und Düsseldorf.

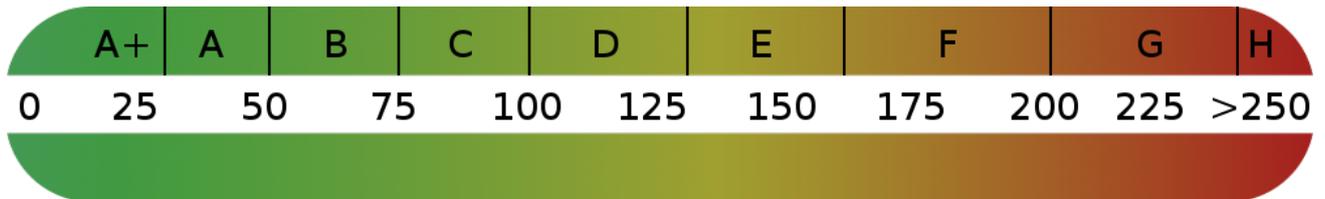
Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 5 Min zu Fuß entfernt. Das Zentrum von Witzhelden ist in ca. 3 Autominuten zu erreichen. Hier befinden sich Kindergärten, die Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Ärzte usw. Die Zentren von Leichlingen, Burscheid und Leverkusen sind in wenigen Autominuten zu erreichen. ... so auch die Busbahnhöfe und die Bahnhöfe mit Anschluss an Köln und Düsseldorf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Teich und Teil des Gartens

Exposé - Galerie



Blick von d. Loggia



Abendstimmung

Exposé - Galerie



Wintergarten vom Schlafzimmer

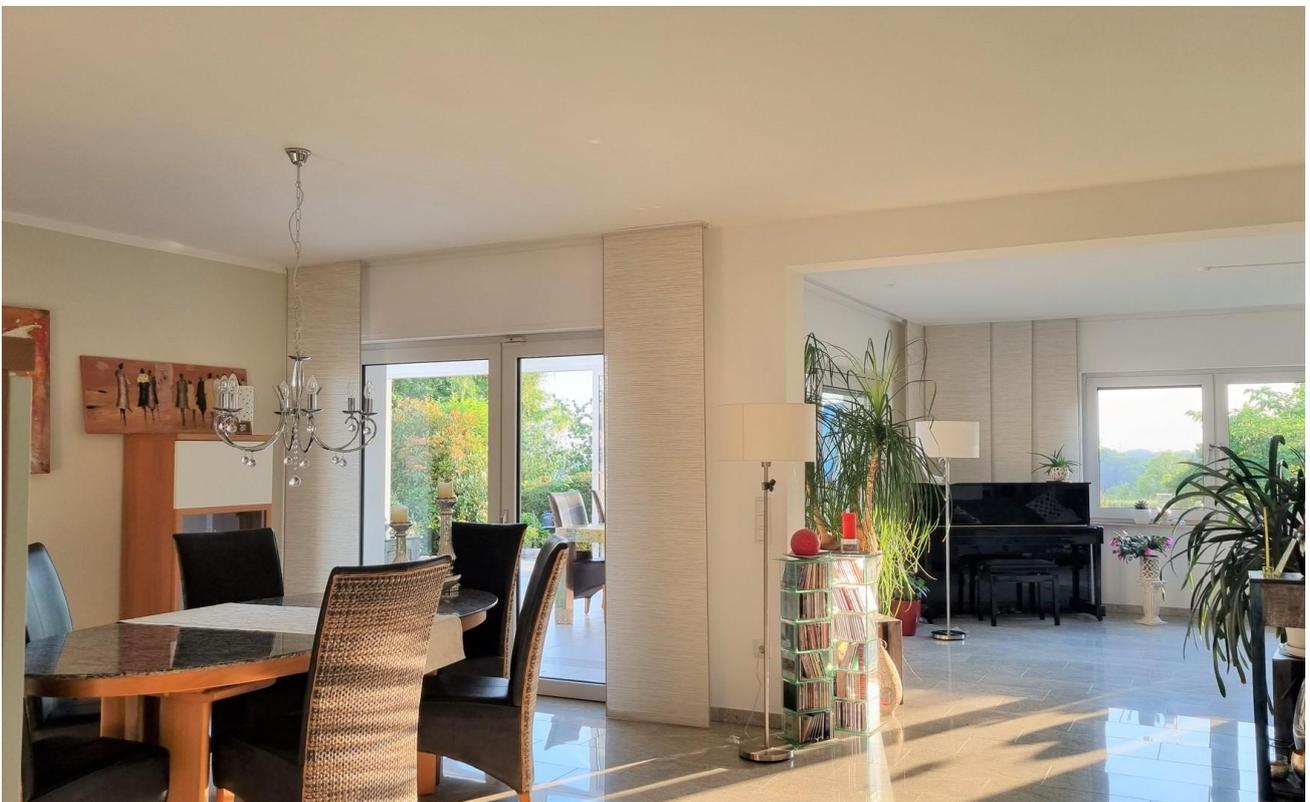


Wintergarten vom Wohnbereich

Exposé - Galerie



Vom Wohnbereich zum Essbereich



Essbereich mit WiGa

Exposé - Galerie



Blick über Ess-zum Wohnbereich



Exposé - Galerie



Wohnbereich



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



OG vom Eingang z. Loggia

Exposé - Galerie



OG Essbereich



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Küche



Küche

Exposé - Galerie



OG Blick v.d.Loggia z. Eingan

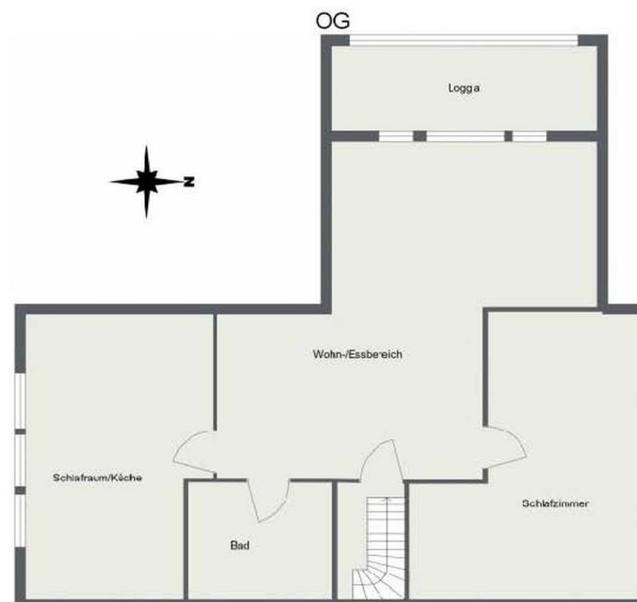


OG v.d.Küche zum Wohnbereich

Exposé - Grundrisse

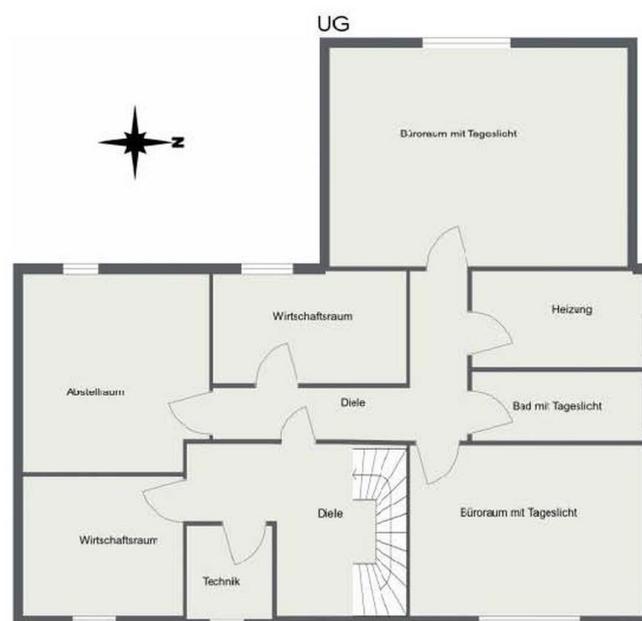


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller