

Exposé

Zweifamilienhaus in Leichlingen

**3200 qm Parkgrundstück, Photovoltaik, zentrale Lage -
Zweifamilienhaus -**



Objekt-Nr. OM-276891

Zweifamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Anna Liebeskind
Telefon: 0177 8133330

Rothenberg 48
42799 Leichlingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmetermin	01.07.2024
Grundstücksfläche	3.217,00 m²	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	216,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne und aufwändig sanierte Zweifamilienhaus steht auf einem über 3.200 qm großem Grundstück.

Absolut einzigartig ist der parkähnliche Garten mit altem Obstbaumbestand, Ziersträuchern und herrlicher Ruhe. Hier wird man nicht gestört, stört aber auch keinen Nachbarn, wenn man mal mit seinen Gästen länger an der Feuerschale sitzt.

Das Haus sitzt gut 30 Meter von der Straße versetzt, sodass der großzügige Vorgarten das Gebäude etwas abschirmt.

Für Sie und Ihre Gäste gibt es auf dem Grundstück 5 feste Stellplätze sowie eine Garage.

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung mit ca. 83 qm verfügt über ein großes helles Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Diele, Abstellkammer, Badezimmer und separates WC. Eine Terrasse befindet sich seitlich angebaut. Von der Küche aus gelangen Sie auf die hintere Terrasse mit Zugang zum Garten.

Die Maisonettewohnung im OG/DG verfügt über ca. 133 qm. Mittelpunkt ist der fast 44 qm große offene Raum, welcher Küche, Wohn- und Esszimmer bildet. Durch eine doppelflügelige Terrassentür gelangt man auf die rund 37 qm große Terrasse.

Ein besonderer Blickfang ist sicherlich auch die Diele mit offener Galerie zum Dachgeschoss.

Ein weiterer Raum, eine Abstellkammer und ein Duschbad runden diese Etage ab.

Im Dachgeschoss befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer mit wundervoller Aussicht in den Garten und angrenzendem Ankleidezimmer.

Das helle Kinderzimmer ist nahezu quadratisch geschnitten.

Das Hauptbad mit bodentiefer Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken ist von beiden Räumen aus zugänglich.

Das Gebäude ist bis auf den Anbau vollständig unterkellert und bietet in 3 Räumen viel Stauraum. Die Waschküche hat ebenfalls einen Zugang zum Garten.

Im Garten befindet sich neben der großen "Partyhütte" ein Geräteschuppen im oberen Gartenbereich und ein weiteres Gartenhaus an der Terrasse.

Im mittleren Gartenbereich wurde ein kleiner Spielplatz mit einem Stelzenhaus angelegt.

Ein im Kaufpreis enthaltener Mähroboter hält den Rasen dauerhaft kurz.

Ausstattung

Wir haben das Haus im Jahr 2010 erworben und sehr aufwändig und umfassend saniert. Dabei wurde sehr viel Wert auf eine gute Energiebilanz, aber auch auf Komfort und Sicherheit gelegt.

Einige Highlights:

- Abriss Satteldach und Neubau Staffelgeschoss
- Unterputzradios im OG/DG
- Fußbodenheizung im OG/DG
- zentrale Alarmanlage mit Überwachung der Rauchwarnmelder
- Starkstromanschluss im DG Bad bietet die Möglichkeit eine Sauna einzubauen
- Fassadendämmung
- Photovoltaikanlage mit Speicher von 2022

- 6000 Liter Regenwasserbehälter unter der Terrasse zur Gartenbewässerung mit zwei Gartenzapfstellen

- Neugestaltung Vorgarten mit Beleuchtung, hochwertigen Pflastersteinen und Erneuerung der unterirdischen Abwasserleitungen bis zur Grundstücksgrenze.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung von 2008 mit Warmwasseraufbereitung.

Es besteht kein Instandhaltungsstau. Dennoch gibt es neben einem sicherlich anstehenden Innenanstrich nach eigenem Geschmack insbesondere im Keller noch notwendige Verputz- und Trockenbauarbeiten. Dieser wurde im Zuge der Sanierung des Hauses ausgeschachtet, gedämmt und mit einer Drainage versehen.

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Beide Wohnungen stehen nach einem Verkauf zum Bezug oder ggf. Neuvermietung frei.

Lage

Das Haus befindet sich am Stadtrand von Leichlingen an der Stadtgrenze zu Langenfeld und Leverkusen Opladen.

Der nächste Supermarkt und zwei Bäcker sind fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie die Innenstadt oder das Zentrum von Leverkusen, sowie die Bahnhöfe Leichlingen und Leverkusen Opladen sehr bequem erreichen können.

Nur 30 Meter vom Haus entfernt befindet sich die Bushaltestelle an welcher ebenfalls der Schulbus hält.

Die A3 mit Anbindung an Köln, Düsseldorf, Oberhausen erreichen Sie selbst im Berufsverkehr innerhalb von 5- 10 Minuten.

Nicht zu vergessen sind wunderschöne Wälder und Wanderwege unter anderem auch direkt an der Wupper fußläufig erreichbar.

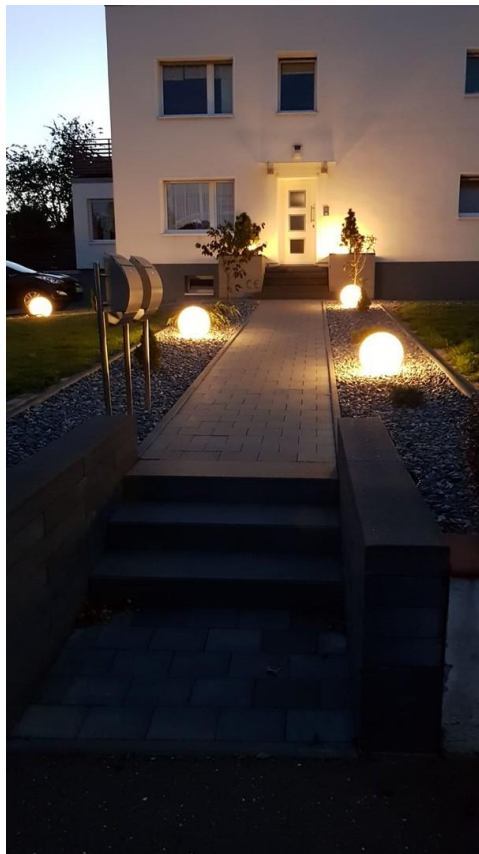
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,68 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Einfahrt

Exposé - Galerie



Vorgarten

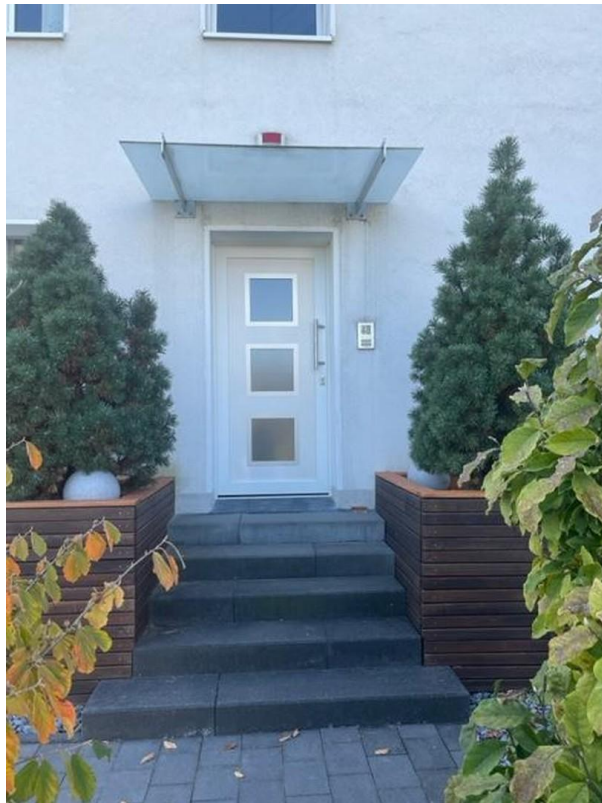


Wildkirsche Vorgarten

Exposé - Galerie



Vorgarten



Eingang

Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer EG



Diele EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG

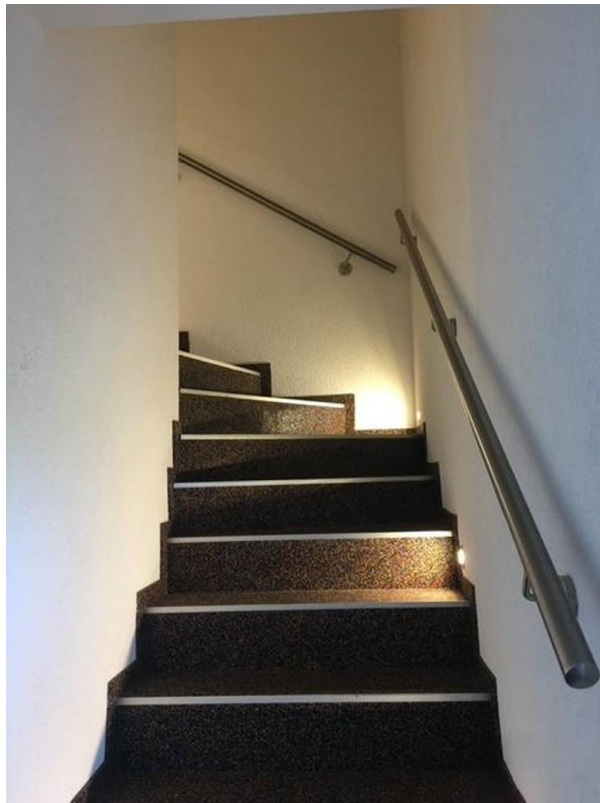


WC EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer OG

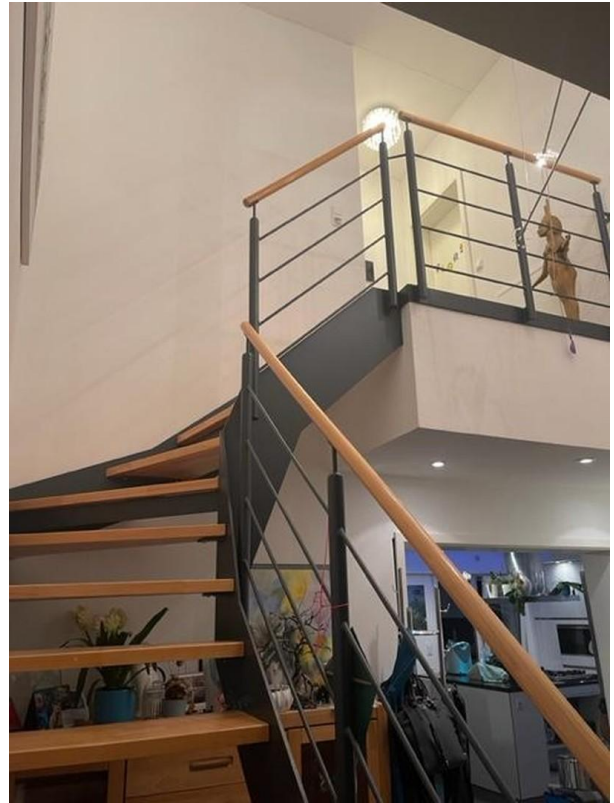


Küche OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Galerie OG/DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Garten



"Schattengarten"

Exposé - Galerie



Garten



Partyhütte

Exposé - Galerie

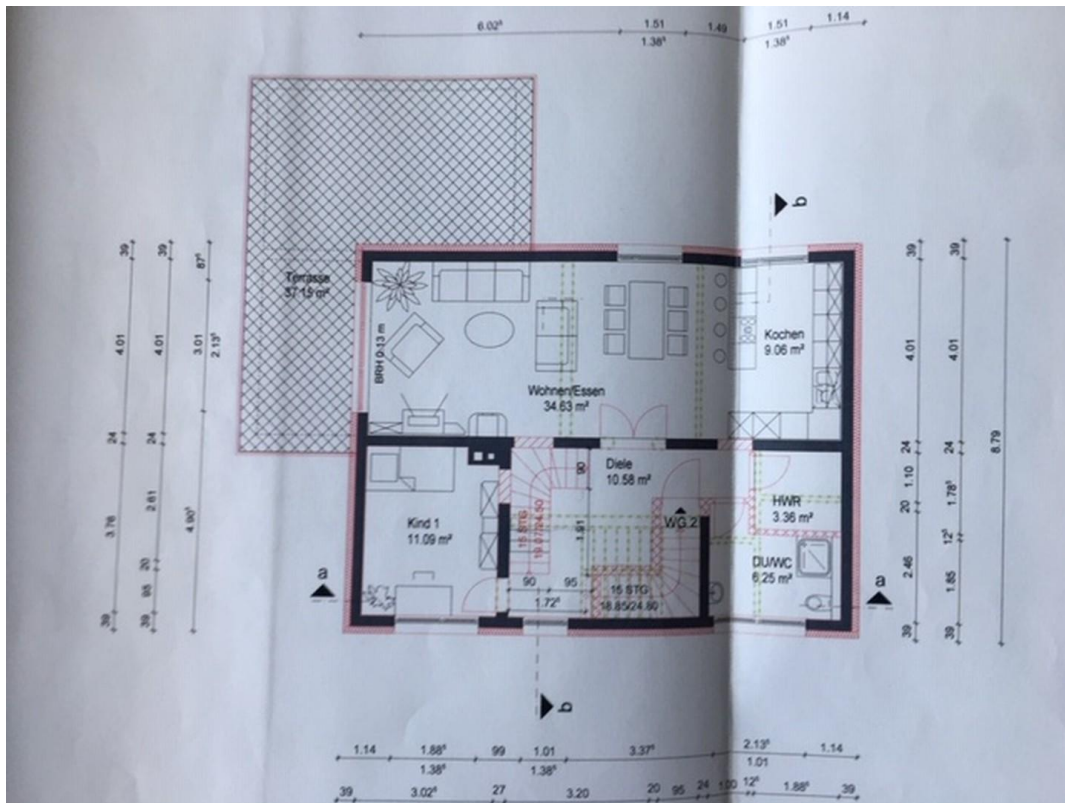
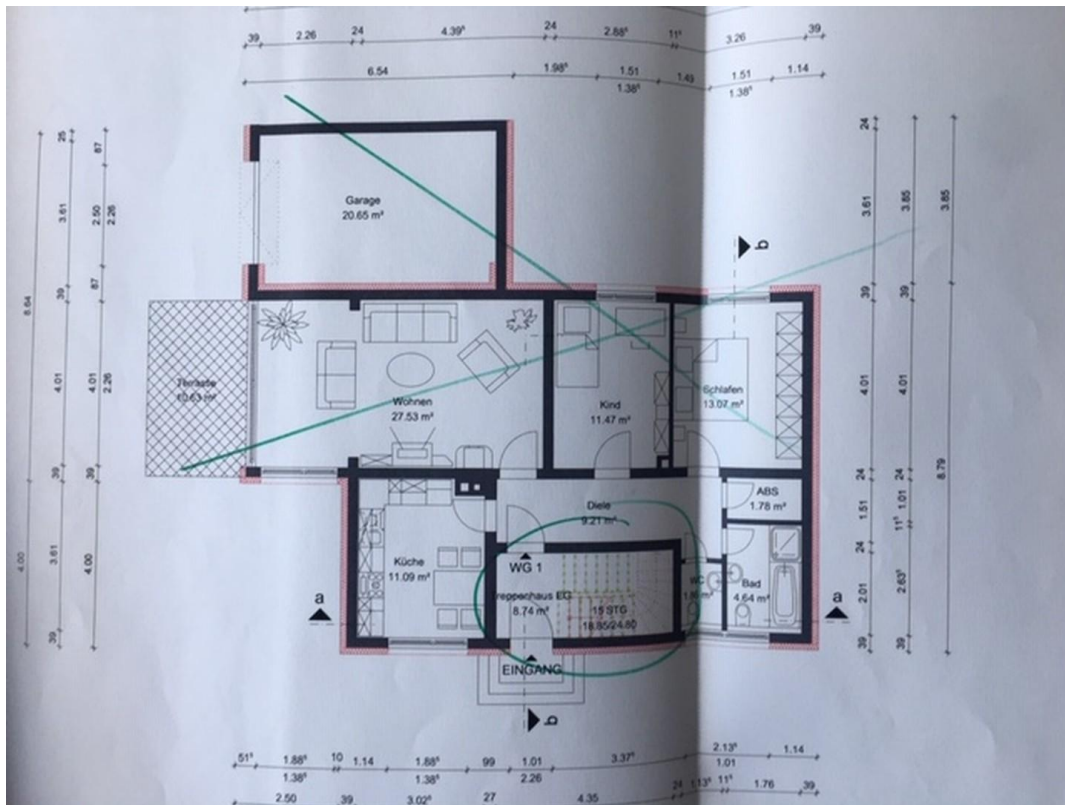


Garten Blickrichtung Haus

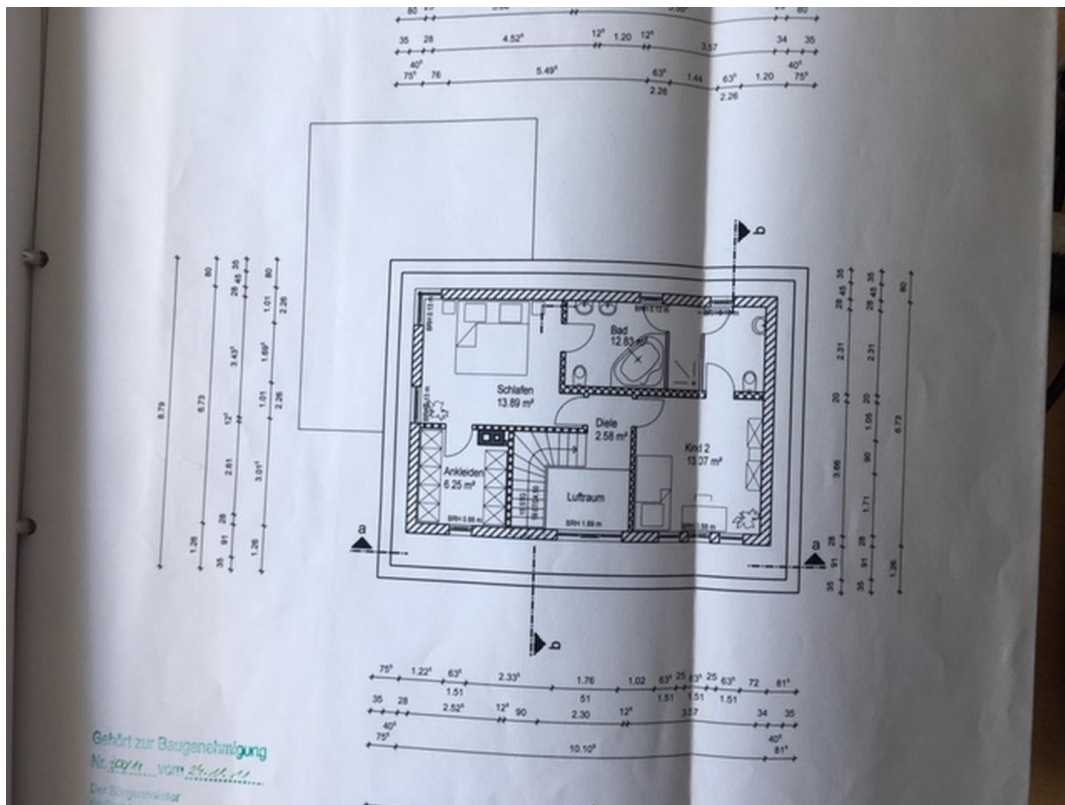


Garten im Frühling

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss DG