

Exposé

Doppelhaushälfte in Leverkusen

Leverkusen Waldsiedlung Hell Modern 6-Zimmer Bezugsfertig



Objekt-Nr. **OM-438202**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **990.000 €**

51375 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	668,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1937 erbaute Haus wurde im Jahre 2015 vollständig saniert: Sämtliche Haustechnik: Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude wurden ebenso wie die Gasbrenntwertheizung mit Wasserspeicher und Elektroleitungen erneuert.

Das Dach wurde isoliert und neu eingedeckt. Die Fassade wurde bis ins Kellergeschoss gedämmt und isoliert. Die Wände sind alle glatt verputzt und gestrichen, Im Erdgeschoss und in den Bädern gibt es einen zeitlosen Fliesenboden, ansonsten einen hellen Laminatboden mit integrierter Trittschalldämmung. Im Wohnzimmer gibt es noch einen freien Kaminzug, der den Anschluss eines Kaminofens ermöglicht.

Im ganzen Haus wurden Schüco Kunststofffenster mit dreifach Verglasung verbaut.

Das Haus ist unterkellert und bietet dort auch einen Waschmaschinen und Trocknerplatz.

Ein schneller Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden. Bei der Modernisierung wurde im Garten eine Rigole geschaffen, so dass keine Gebühren für Oberflächenabwasser gezahlt werden müssen.

Die im Jahre 2015 neu errichtete Garage verfügt vorne und hinten über ein elektrisches Sektionaltor.

Ausstattung

Das Haus betritt man durch eine lichtdurchlässige Alu/Glastüre und gelangt in den kleinen Flur. Durch eine Glasschiebetür gelangt man in den offenen Erdgeschossbereich: strassenseitig offene Küche und Essbereich, fließend übergehend in den Wohnbereich, der über eine großzügige Schiebefensteranlage den Zutritt zur ca 50qm großen Terasse ermöglicht. Ein Gäste WC befindet sich ebenfalls vom Wohnbereich zugänglich.

Im ersten OG befindet sich das große Elternbad mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, das Elternschlafzimmer Gartenseitig verbunden mit einem Ankleide und/oder Arbeitszimmer nach vorne, wo sich auch noch ein Kinderzimmer befindet.

Im Dachgeschoss gibt es zwei Zimmer, ein Duschbad und ein kleiner, praktischer Abstellraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Waldsiedlung im Leverkusener Stadtteil Schlebusch gilt als eine der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen der Stadt. Sie zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage und eine gehobene Bebauung aus.

Geografische Lage & Umgebung

Die Siedlung liegt im Südosten von Leverkusen und gehört zum Stadtbezirk III. Sie grenzt unmittelbar an den Stadtteil Schlebusch und die Stadtgrenze zu Köln (Dünnwald).

Wie der Name verrät, ist die Siedlung von Waldflächen umschlossen. Das angrenzende Erholungsgebiet Dünnwald und das Naturschutzgebiet Hornpottweg bieten zahlreiche Wander- und Spazierwege direkt vor der Haustür.

Das Gebiet ist geprägt von einer lockeren Durchgrünung und altem Baumbestand, was der Lage einen parkähnlichen Charakter verleiht.

Über die nahegelegene B51 und die Autobahnanschlüsse (A3/A4) ist die Waldsiedlung gut an das regionale Straßennetz angebunden. Auch der öffentliche Nahverkehr (Buslinien nach Schlebusch-Zentrum und zur Stadtbahnlinie 4 Richtung Köln) ist vorhanden.

Das Zentrum von Schlebusch (die "Schlebuscher Fußgängerzone") mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Ärzten und Gastronomie ist nur wenige Minuten entfernt. Im Viertel befindet sich unter anderem die katholische Kirche St. Albertus Magnus.

Architektur: Das Bild wird dominiert von hochwertigen Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Doppelhaushälften auf großzügigen Grundstücken. Es gibt teils historisch gewachsene Straßenzüge, aber auch moderne Neubauten.

Die Siedlung ist extrem ruhig (kein Durchgangsverkehr in vielen Bereichen) und sehr familienfreundlich. Sie wird oft als "Grüne Lunge" oder "Gartenstadt" Leverkusens bezeichnet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,51 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



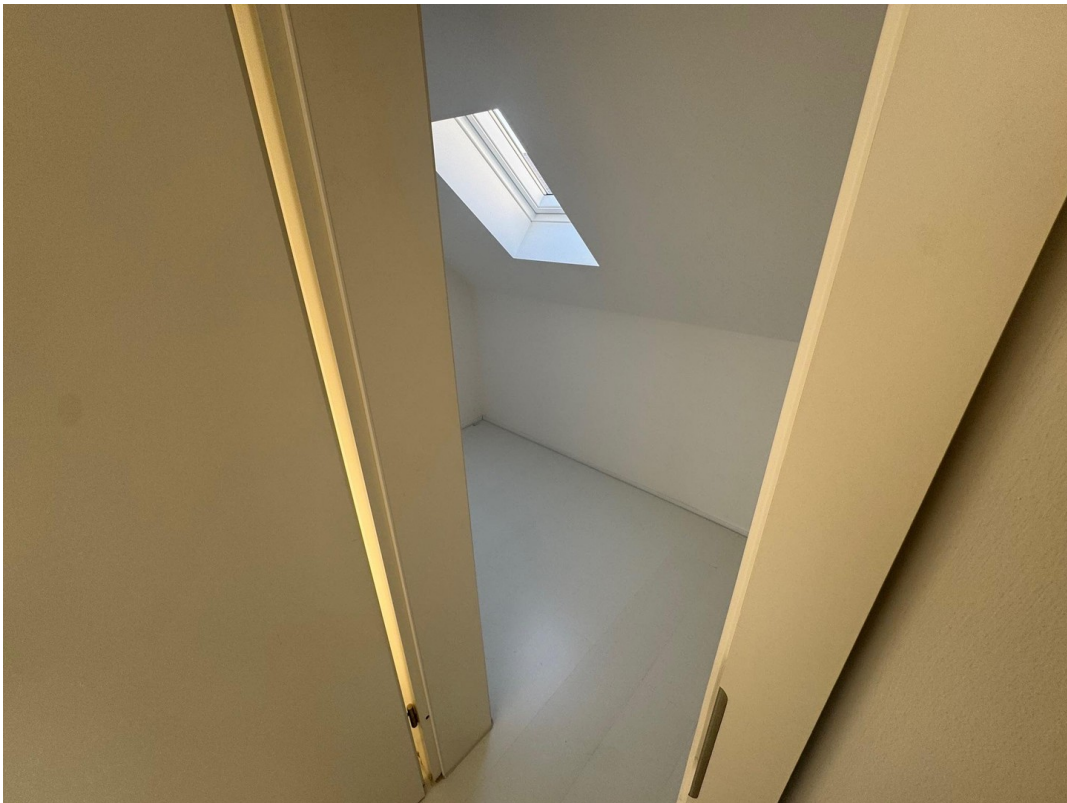
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



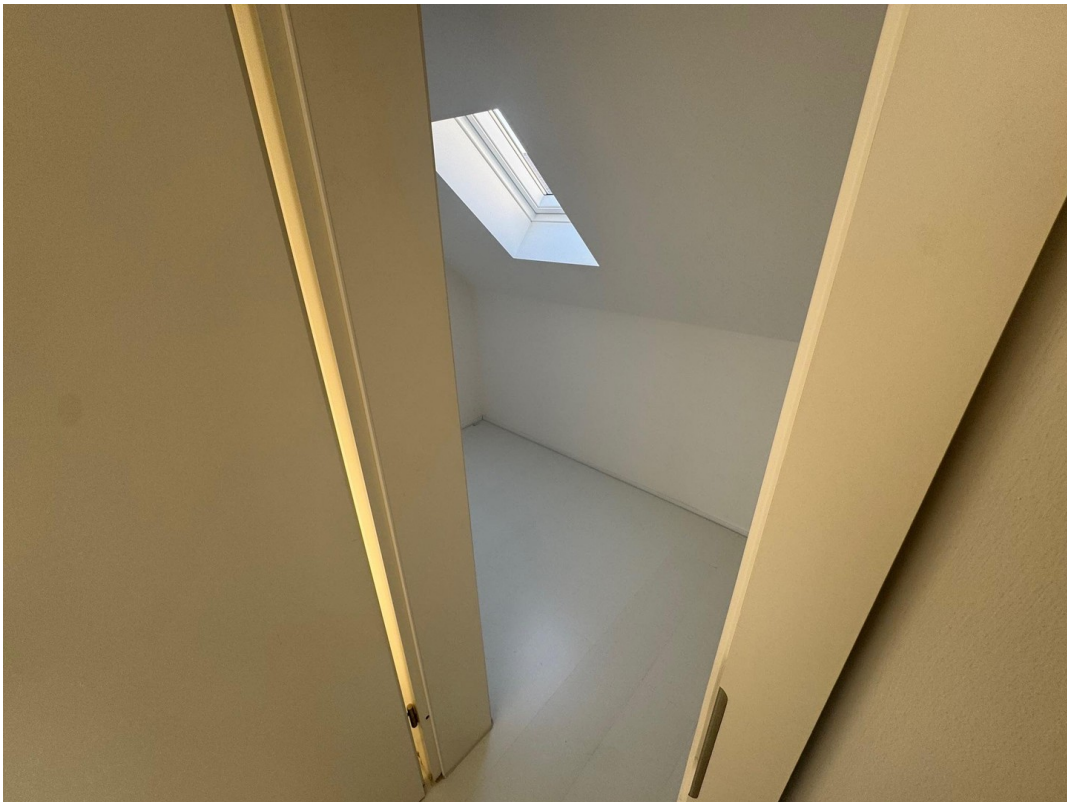
Exposé - Galerie



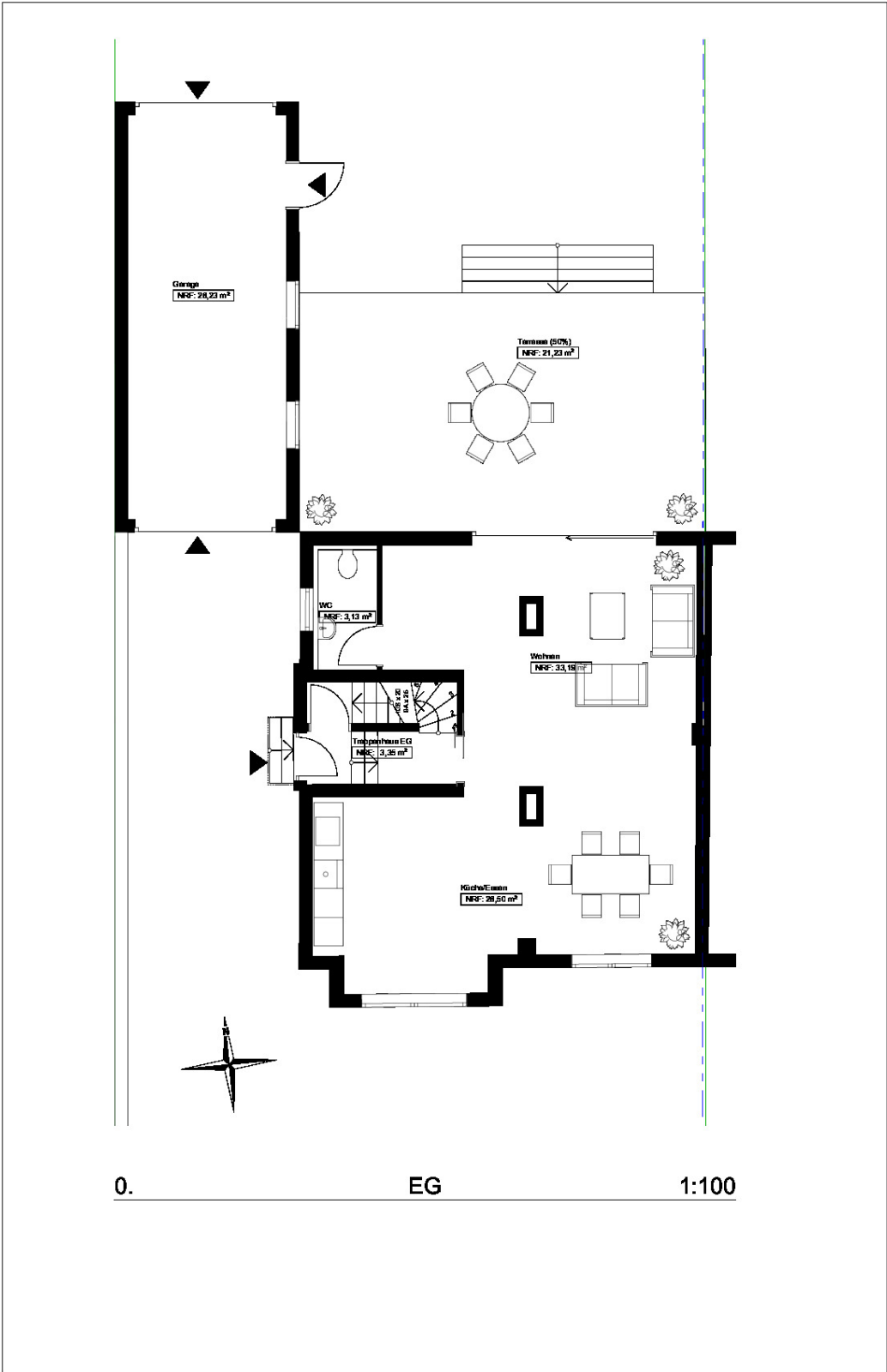
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

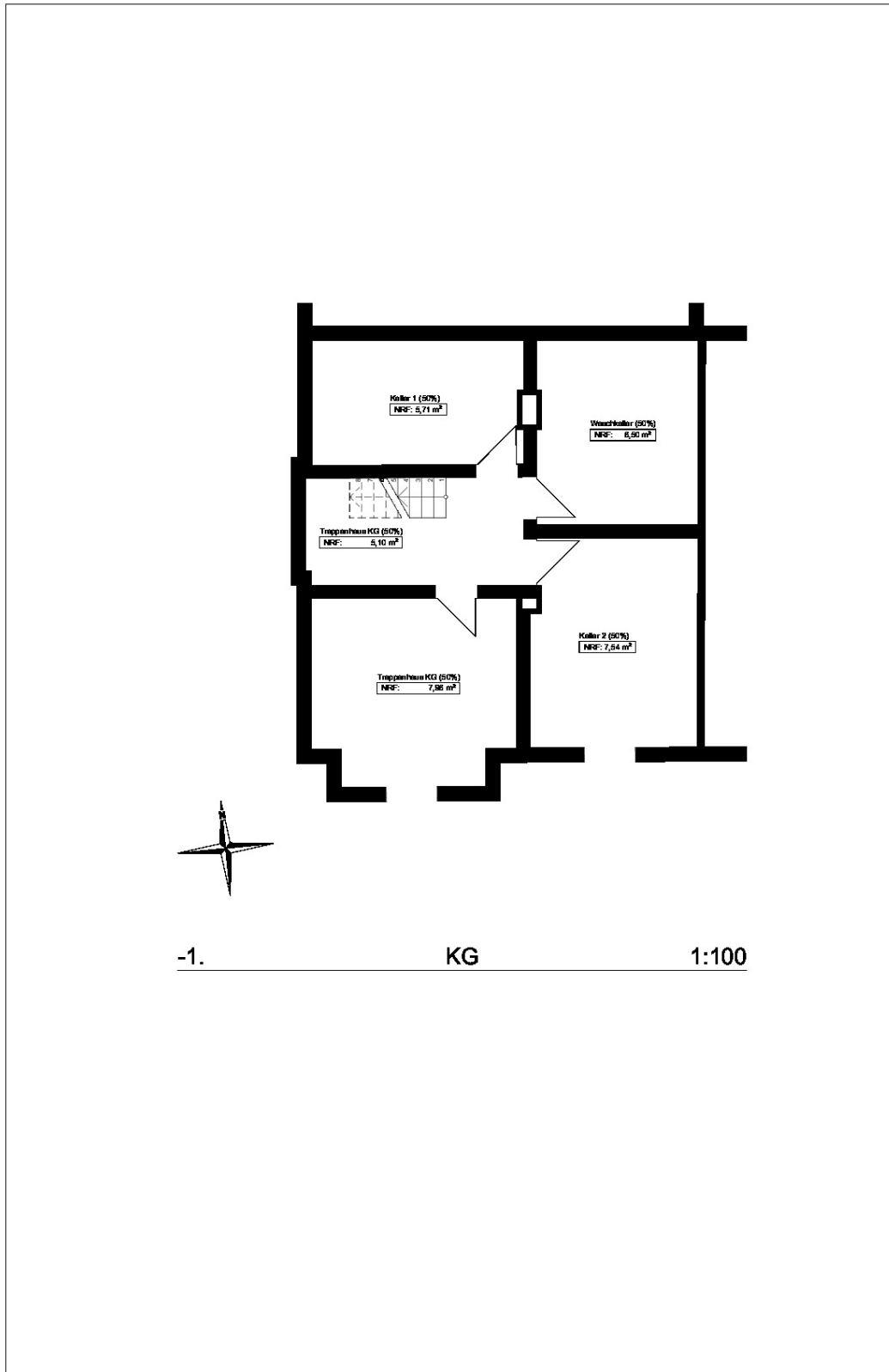


Exposé - Grundrisse



0. EG 1:100

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

