

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Leichlingen

### Leichlingen: Naturnahe Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und traumhaftem Ausblick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-451140

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Maria Steinert

42799 Leichlingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer Privatstraße, einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup>, inklusive einer separaten Einliegerwohnung (ca. 51 m<sup>2</sup>), eignet sich das Haus ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Hinweis: Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet; das Mietverhältnis besteht voraussichtlich bis Ende Mai 2027.

Das großzügige Grundstück von ca. 700 m<sup>2</sup> wird durch eine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> (Waldanteil) ergänzt – ein echtes Plus für Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Freiraum schätzen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus Kellerbereichen, Garage und Carport.

Die Kombination aus naturnaher Lage, unverbaubarem Weitblick sowie der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit durch die Einliegerwohnung machen diese Immobilie zu etwas Besonderem.

## Ausstattung

- Unverbaubarer Weitblick in naturnaher Lage
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
- Große, überdachte Terrasse
- Sauna im Kellerbereich
- Fußbodenheizung
- Garage, Carport und zusätzlicher Stellplatz
- Zusätzliches Waldgrundstück
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Kamin vorhanden (derzeit außer Betrieb)

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich, Küche, Diele, Gäste-WC sowie Zugang zur Terrasse.

- Dachgeschoss:

Zwei Schlafzimmer, Badezimmer sowie Flur mit Fenster.

- Keller:

Vorratsraum mit Sauna, Trockenraum, Heizungsraum sowie weitere Nutzflächen.

- Einliegerwohnung:

Separater Eingang gartenseitig, Schlafzimmer, Küche, Bad und eigene Terrasse.

### **Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: ca. 188 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 700 m<sup>2</sup> + ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wald
- Kaufpreis: 679.000 €

Keine Maklerprovision

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet; das Mietverhältnis besteht voraussichtlich bis Ende Mai 2027. Dadurch ergeben sich laufende Mieteinnahmen sowie eine attraktive Nutzungsperspektive für die Zukunft.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Lage von Leichlingen in einer Privatstraße.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und weitläufiger Natur. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen gut erreichbar – eine ideale Kombination aus Rückzug und Alltagstauglichkeit.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch einen gewachsenen, dörflich geprägten Charakter mit angenehmer Nachbarschaft und einem freundlichen, unkomplizierten Miteinander aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Seitenansicht, Eingang, Garage

# Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Zufahrt

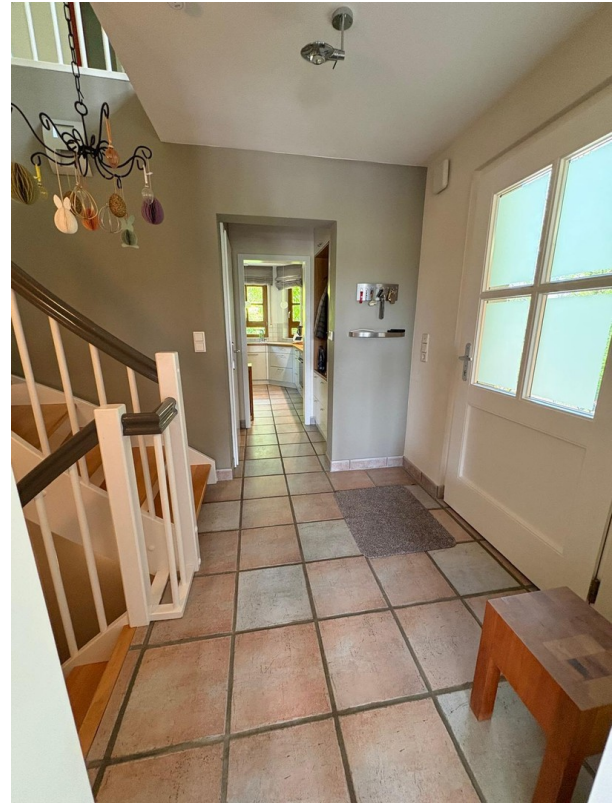


Eingang, Wohnung oben

# Exposé - Galerie



Rückansicht, Garten



Eingangsbereich oben



Wohnzimmer, Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Wohnung 1



Küche, Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Küche, Wohnung 1



Esszimmer, Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Terrasse, Wohnung 1



Terrasse, Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Schlafzimmer 1, Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2, Dachgeschoss



Badezimmer, Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Keller, Sauna, Aufbewahrung



Keller, Heizung, Waschraum

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung, Wohnbereich



Einliegerwohnung, Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung, Bad



Einliegerwohnung, Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung, Küche



Rückansicht Haus, gartenseitig



Treppe zum Garten, rückseitig

# Exposé - Galerie



Garten



Garten





# Exposé - Grundrisse

