

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leverkusen

### Familienfreundliches Wohnglück mit Garten und großer Terrasse



Objekt-Nr. **OM-456341**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Nico Spitali Soares

Heinrich-Cleas-Str.40B  
51373 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Leverkusen bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnen, angenehmer Privatsphäre und einem familienfreundlichen Umfeld. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie einen schönen Außenbereich mit Terrasse und Garten.

Das Haus eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer, die Wert auf ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an die umliegenden Städte Köln und Düsseldorf legen. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht in den Räumen.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten. Die vorhandene Außenfläche lädt zum Entspannen, Grillen oder Spielen mit Kindern ein.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Neben den Wohnräumen stehen weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich ideal als Hobby-, Arbeits- oder Abstellräume nutzen lassen.

## Ausstattung

Ausstattung:

Solaranlage auf dem Dach/ beidseitig

Terrasse mit Gartenbereich

Kunstrasen und Gartenhütte

Terrasse auch neben der Küche

Helle und freundliche Wohnräume

Familienfreundliche Umgebung

Gute Infrastruktur

Ruhige Wohnlage

Zusätzliche Nutzflächen: / Überdachte Grillecke

Gute Verkehrsanbindung

Gepflegter Gesamtzustand

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Heinrich-Cleas-Str. 40b befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Leverkusen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A1 und A3 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl die Leverkusener Innenstadt als auch Köln und Düsseldorf schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haustüre



Küche



Essbereich Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Terrassen Ausgang



Küche/Wohnzimmer/Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC



3.Terrasse an der Küche

# Exposé - Galerie



Grillecke



1. Terrasse/Kunstrasen/Grilleck

# Exposé - Galerie



Terrasse/Gartenhaus/Garten



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Terrasse neben der Gartenhütte



Keller/Partyraum

# Exposé - Galerie



Keller/Hobbyraum



1.OG Badezimmer



1.OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer1

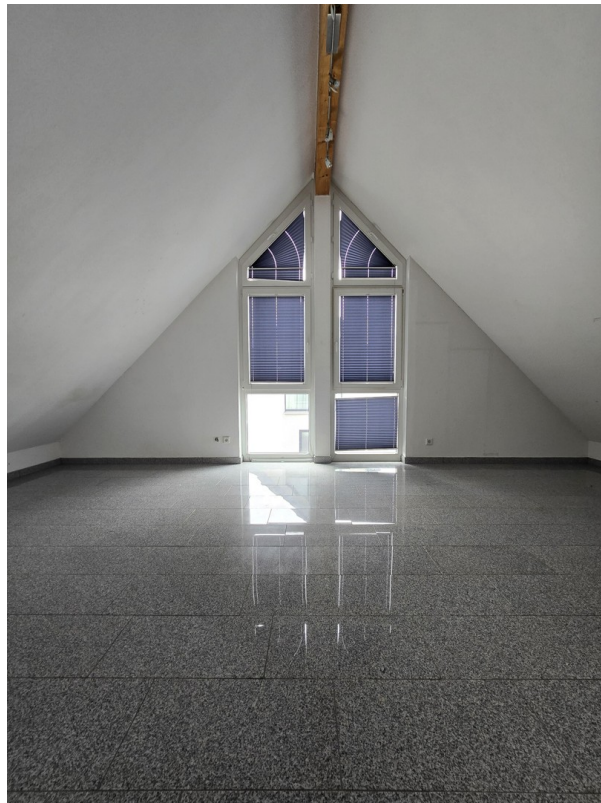


Kinderzimmer2

# Exposé - Galerie



1.OG / Schalfzimmer



DG