

Exposé

Doppelhaushälfte in Leverkusen

Großzügiges Familien Domizil mit ruhiger Nachbarschaft- Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-467755

Doppelhaushälfte

Verkauf: **673.300 €**

51375 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,54 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	88,80 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2007 vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Familien, die viel Platz und ein gemütliches Zuhause suchen. Dank des jungen Baujahrs sind keine besonderen Investitionen nötig, hier heißt es einfach: einziehen und genießen. Drei geräumige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für alle Familienmitglieder, während der große lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss ein einladendes Ambiente schafft.

Erdgeschoss

Der offene ca. 48 m² große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses – ein Ort zum Entspannen, Zusammensein und Genießen. Durch die großen Fensterfronten strömt Tageslicht herein und schafft eine warme Atmosphäre. Die angrenzende, offene Wohnküche ist perfekt für gesellige Kochabende und mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Draußen lädt die sonnige Terrasse auch durch den wunderschönen Ausblick zur Bullenwiese zum Verweilen ein. Der Garten mit gemütlicher Holzlounge vermittelt pures Urlaubsgefühl. Die direkt am Hauseingang liegende Garage + Außenstellplatz verfügt über einen direkten Zugang zum Garten.

Obergeschoss

Hier befinden sich 3 großzügige Schlafzimmer, die mit Wohnflächen von ca. 13 m², 15m²- 18 m² viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Das moderne Badezimmer mit Fenster ist hell und verfügt über eine Dusche mit Glaskabine und zwei familienfreundlichen Waschtischen – der perfekte Ort für einen entspannten Start in den Tag.

Dachgeschoss

Über den Flur im OG gelangt man zudem über eine Einschubtreppe zum Spitzboden, der weiteren Stauraum bieten kann.

Untergeschoss

Das vollunterkellerte (auch mit Fußbodenheizung) Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem separaten Heizungs- und Technikraum und einem Waschklo gibt es zwei weitere große Zimmer, welche als Schlafzimmer, Stauraum oder anderweitige Projekte (Fitness, Homeoffice, etc.) genutzt werden können.

FAZIT:

Diese neuwertige Doppelhaushälfte überzeugt mit ihrer modernen Ausstattung, großzügigen Räumen und einem tollen Garten. Das Baujahr 2007 garantiert eine gute Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A) und niedrige Betriebskosten durch die 3Kwp Photovoltaik Anlage. Wer ein stilvolles, familienfreundliches Zuhause mit viel Platz sucht, wird sich hier sofort verlieben!

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem modernen und dem Baujahr 2007 entsprechend neuwertigen Zustand.

Die gehobene Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt:

Dach / Fassade (gemäß ausführlicher Baubeschreibung):

- * 3Kwp Photovoltaik Anlage
- * Wärmedämmverbundsystem mit Wärmedämmplatten
- * Dachdämmung aus Glaswolle / Dacheindeckung mit Betondachsteinen

Fenster:

- * weiße doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Kunststoff-Rollläden

Bodenbeläge:

- * hochwertiger Laminatboden

- * Fliesen

Sanitärbereiche:

- * Duschbad im Obergeschoss
- * Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Waschküche im Untergeschoss
- * alle drei Sanitärbereiche sind mit Fenster und großformatigen Fliesen ausgestattet

Heizung:

- * Gaszentralheizung (Fabrikat Junkers), Baujahr 2007, Brennwerttechnik mit Warmwasserspeicher (Geräteumstellung in 2025 auf H-Gas: Der Energieverbrauch bleibt ähnlich, aber H-Gas hat mehr Energie pro m³, sodass weniger Gasvolumen benötigt wird.)

- * Fußbodenheizung mit manuellem Raumthermostat

- * 7 kW Kamin

Sonstiges:

- * Küche im Kaufpreis enthalten
- * Terrasse mit Überdachung
- * 7,40 m lange Garage mit elektrisch betriebenem Standardtor und Gartenausgang
- * Sat-Anlage
- * DSL-Anschluss (175 Mbit/s und mehr)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 31.05.2025

Endenergieverbrauch Wärme: 37,7 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas, Brennholz

Energieeffizienzklasse: A

Baujahr: 2007

Lage

Hier wird Ihr Traum vom Eigenheim in einer besonderen Lage wahr! Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich auf einem gepflegten Grundstück im begehrten Stadtteil Schlebusch, nur einen kurzen Spaziergang vom idyllischen Erholungsgebiet Dünnwald entfernt. Mit rund 700 Metern Entfernung zum weitläufigen Waldgebiet und nur etwa 500 Metern zum Naturschutzgebiet Am Hornpottweg bietet die Umgebung ideale Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Naturgenuss.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft, die eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre schafft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Das Zentrum von Schlebusch mit seiner sehr beliebten Fußgängerzone und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in nur 2-3 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Schlebusch zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt – und das aus gutem Grund. Neben einer ausgezeichneten Nahversorgung bietet der Stadtteil ein breites Bildungsangebot für Familien. In unmittelbarer Umgebung befinden sich fünf Grundschulen, eine angrenzende Gesamtschule sowie das renommierte Freiherr-vom-Stein-Gymnasium.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC

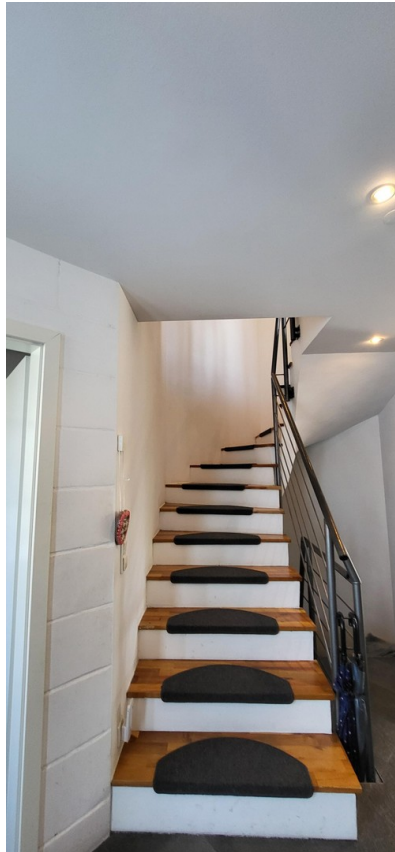


Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



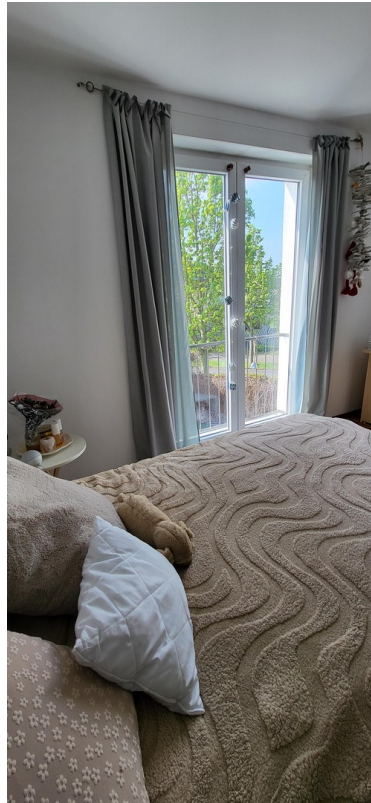
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



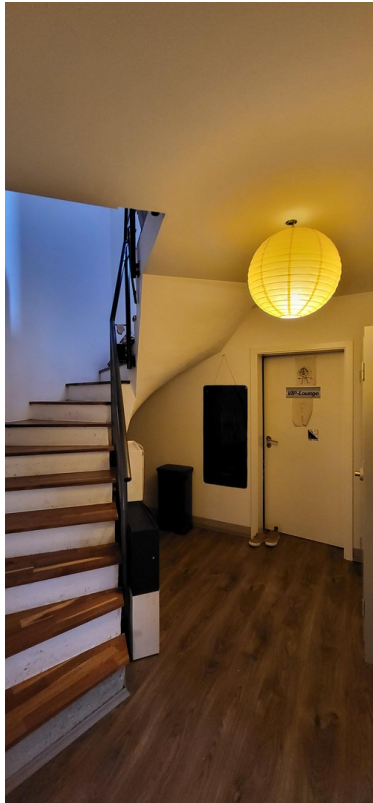
Exposé - Galerie



Waschküche



Exposé - Galerie



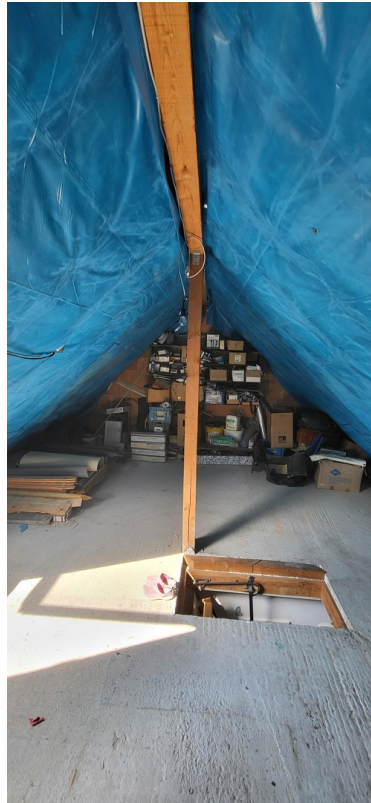
Untergeschoss



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



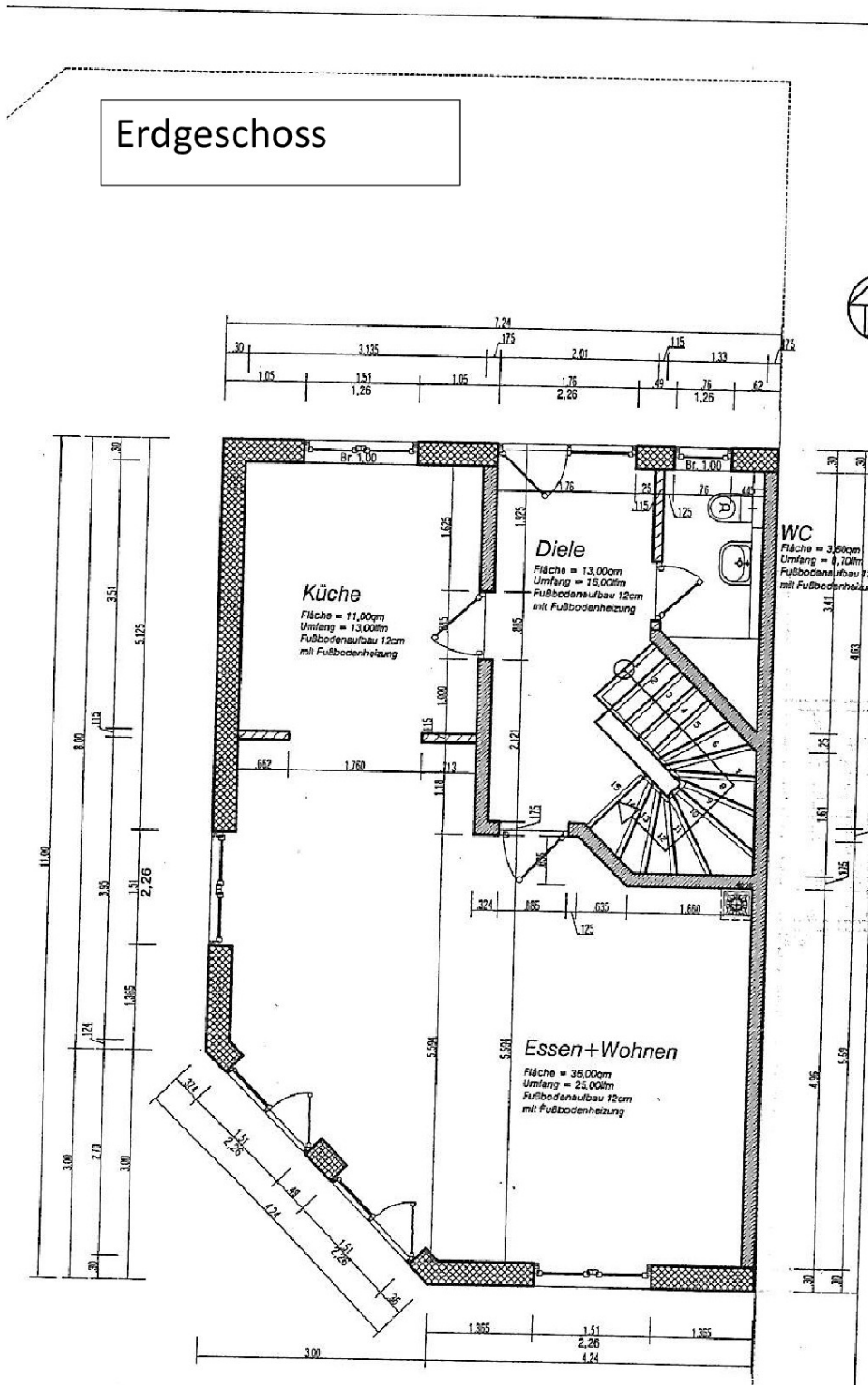
Speicher



Exposé - Galerie

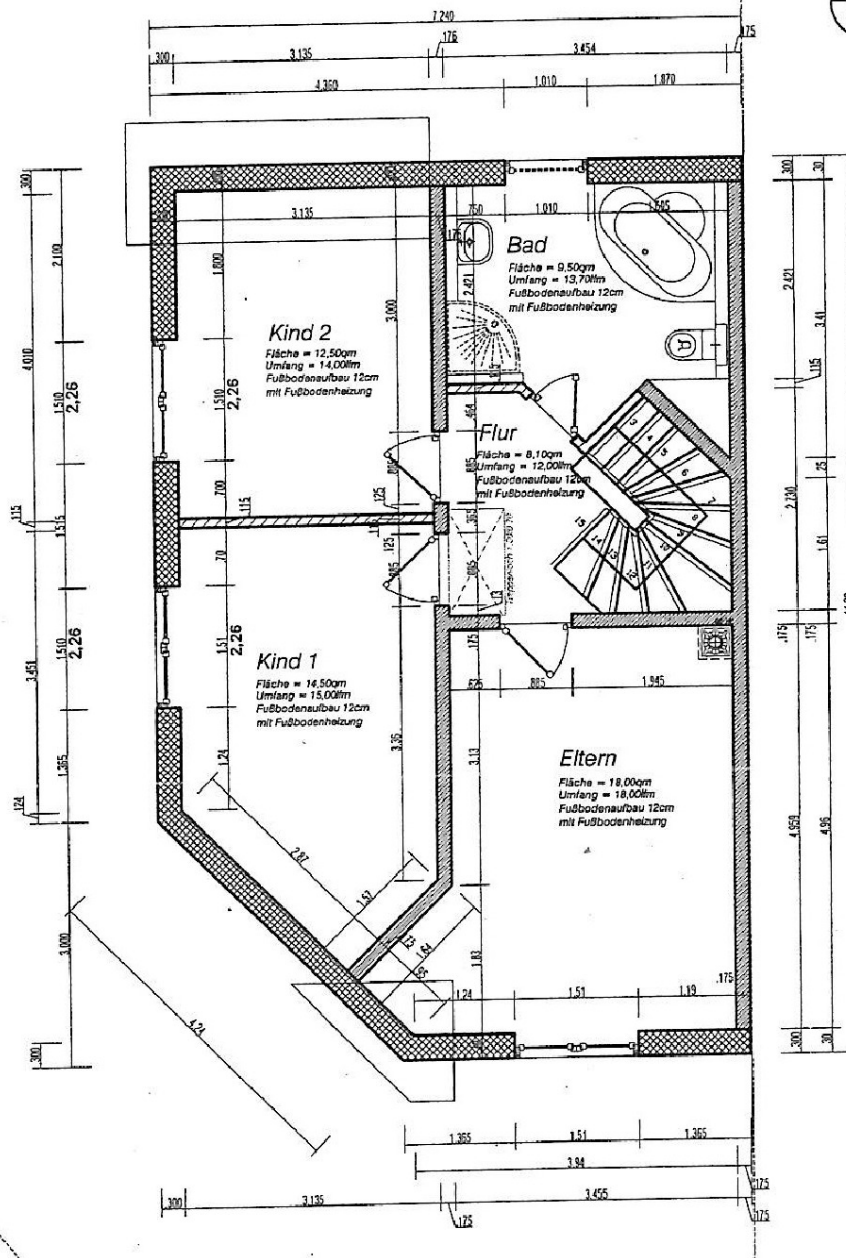


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

