

Exposé

Einfamilienhaus in Leichlingen

**Von privat: Freistehendes Einfamilienhaus in Bestlage
zwischen Köln und Düsseldorf**



Objekt-Nr. **OM-471068**

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Mathias Koch

Vogelwarte 15
42799 Leichlingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.103,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum provisionsfreien Verkauf steht ein in massiver Bauweise errichteter, voll unterkellertes Bungalow mit einem parkähnlichen Garten und unverbaubarem Blick in den angrenzenden Wald. Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Anliegerstraße/Sackgasse.

Mit einer Wohnfläche von 160 m² auf einer Ebene und großzügiger, durchdachter und moderner Raumaufteilung bietet das Haus ein hochwertiges Wohnambiente. Die offene Bauweise verleiht dem Haus eine zeitlose Modernität, die auch heute noch beeindruckt. Herzstück dabei ist der lichtdurchflutete und große Wohn-/Essbereich mit Blick direkt in den Garten und anliegenden Wald. Ein räumlich abgetrennter Schlaftrakt mit drei Schlafzimmern/ Kinderzimmern und 2 Bädern rundet die moderne Raumaufteilung im Obergeschoß sinnvoll ab.

Weiterhin stehen im Untergeschoss drei Räume mit Tageslicht zur Verfügung:

- ein ausgebauter Hobbyraum (30 m²) mit großem Einbauschränk
- ein Gästezimmer (13 m²)
- ein flexibler Barbereich (24m²).

Im Untergeschoss befinden sich darüber hinaus ein großer Waschkeller und fünf Kellerräume. Ausreichend Parkmöglichkeiten für 2 PKW bieten weiterhin eine 16m² große Garage und ein Stellplatz.

Eine Aufstockung des Hauses um ein weiteres Geschoss sollte nach Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung problemlos möglich sein.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss inkl. Terrasse (ca. 160 m²):

- Wohn-/Essbereich 41,3 m²
- Schlafzimmer 16,6 m²
- Kinderzimmer 1 13,5 m²
- Kinderzimmer 2 11,2 m²
- Arbeitszimmer 11,7 m²
- Einbauküche 10,0 m²
- Badezimmer 7,0 m²
- Duschbad 3,2 m²
- Gästetoilette 1,5 m²
- Flur 1 19,5 m²
- Flur 2 9,6 m²
- Terrasse 30,0 m² davon 19 m² überdacht

Anmerkung: Die im Exposé dargestellten Grundrisse des Erdgeschosses entsprechen den Originalplänen. In der Zwischenzeit wurde das an den Wohnraum angrenzende Zimmer zum Wohn-/Essbereich hin geöffnet.

Untergeschoss (ca. 140 m²):

- Hobbyraum 30,0 m²
- Gästezimmer 13,0 m²

- Bar: 24,3 m²
- 6 Kellerräume: 73 m²; davon 1 Wäschekeller mit 30 m²
- Garage mit elektrischem Rolltor und Zugang zum Garten: 16 m²

Ausstattung

Ausstattungshighlights:

- Großer und offener Wohn-/Ess- und Eingangsbereich
- Durchgehende bodentiefe Fensterfront im Wohn-/Essbereich mit wunderschönem Blick in den Garten und den angrenzenden Wald
- Abgetrennter Schlafbereich mit vier flexibel nutzbaren Zimmern
- Zwei Badezimmer
- Separates Gäste WC
- Hochwertige Einbauschränke im Wohn-/Essbereich und im Arbeitszimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoß
- Große überdachte Terrasse mit Außenkamin
- Großer Hobby- / Fitnessraum mit Einbauschränk
- Eingebaute Bar im Untergeschoß
- Gästezimmer mit Tageslicht im Untergeschoss
- Parkähnlicher Garten mit hochwertiger Bepflanzung in unmittelbarer Waldlage
- Zahlreiche geflieste Kellerräume
- Großer gefliester Waschkeller
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Zugang in den Garten auch über Keller und Garage möglich
- Stellplatz vor Garage
- Sicherheit: Alarmanlage verbunden mit Sicherheitsdienst, elektrische Jalousien
- Hinweis: Der im Exposé dargestellte Grundriss zeigt noch den ursprünglichen Zustand aus dem Baujahr.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungsstandard ihres Baujahres. Die Heizungsanlage sowie wesentliche Teile der technischen Ausstattung entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und sollten im Rahmen einer umfassenden Modernisierung erneuert werden. Auch Küche und Bäder bieten dem Erwerber die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und modernem Wohnstandard neu zu gestalten.

Gerade hierin liegt jedoch die besondere Chance dieser Immobilie: Die hochwertige Architektur und die außergewöhnliche Lage bilden die ideale Grundlage, um ein modernes Wohnhaus auf höchstem Niveau zu schaffen.

Dieser Bungalow zeigt eindrucksvoll, wie modern gute Architektur auch nach mehr als fünfzig Jahren wirken kann. Großzügige Räume, beeindruckende Sichtachsen, der direkte Bezug zur Natur und das außergewöhnliche Grundstück schaffen eine Wohnqualität, die heute nur noch selten angeboten wird.

Wer eine Immobilie mit Charakter, Persönlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten sucht, findet hier die Gelegenheit, ein besonderes Zuhause in einer der attraktivsten Wohnlagen Leichlingens zu erwerben.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit gerne möglich.

Bitte geben Sie bei Interesse Ihre Telefonnummer mit an, damit ich mich umgehend bei Ihnen melden kann.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnstraße/Sackgasse in Leichlingens bester Wohngegend. Das 1103 m² parkähnliche Grundstück ist durch ein Gartentor direkt mit dem Wald verbunden. Genießen Sie höchste Lebensqualität in der Natur und profitieren Sie gleichzeitig von einem nah gelegenen urbanen Umfeld. Die Städte Köln und Düsseldorf sind durch die gute Verkehrsanbindung mit der Bahn oder dem PKW in weniger als 30 Minuten erreichbar. Eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Supermärkte, Discounter, Drogeriemarkt) sämtliche Schulformen, vielfältige Sportmöglichkeiten, ein Schwimmbad, beste medizinische Versorgung, ein großes Gastronomieangebot und ein abwechslungsreiches kulturelles Programm sind im Ort vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Haus mit Straßenansicht



Parkähnlicher Garten

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick vom Esszimmer



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Duschbad



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Barbereich



Großer Waschkeller

Exposé - Galerie



Herbstimpressionen



Winterimpressionen

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Flurstück Vogelwarte 15

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005824417 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 99,3 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 177,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 319,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Endenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18550
ist-Wert 319,3 kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Anforderungswert 198,6 kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Energetische Qualität der Gebäudehülle (U_T)³	
ist-Wert 0,84 W/(m ² ·K)	Anforderungswert 0,56 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 177,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

- Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromerzeugung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermische-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE ⁴ aller Anlagen ⁵		
_____	_____ %	_____ %	_____ %	_____ %
Summe ⁶				

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁸			
_____	_____ %	_____ %	_____ %	_____ %
Summe ⁹				

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind Bedarfswerte der Skala und sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachrechnung möglich
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Erträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in gangeregelter unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

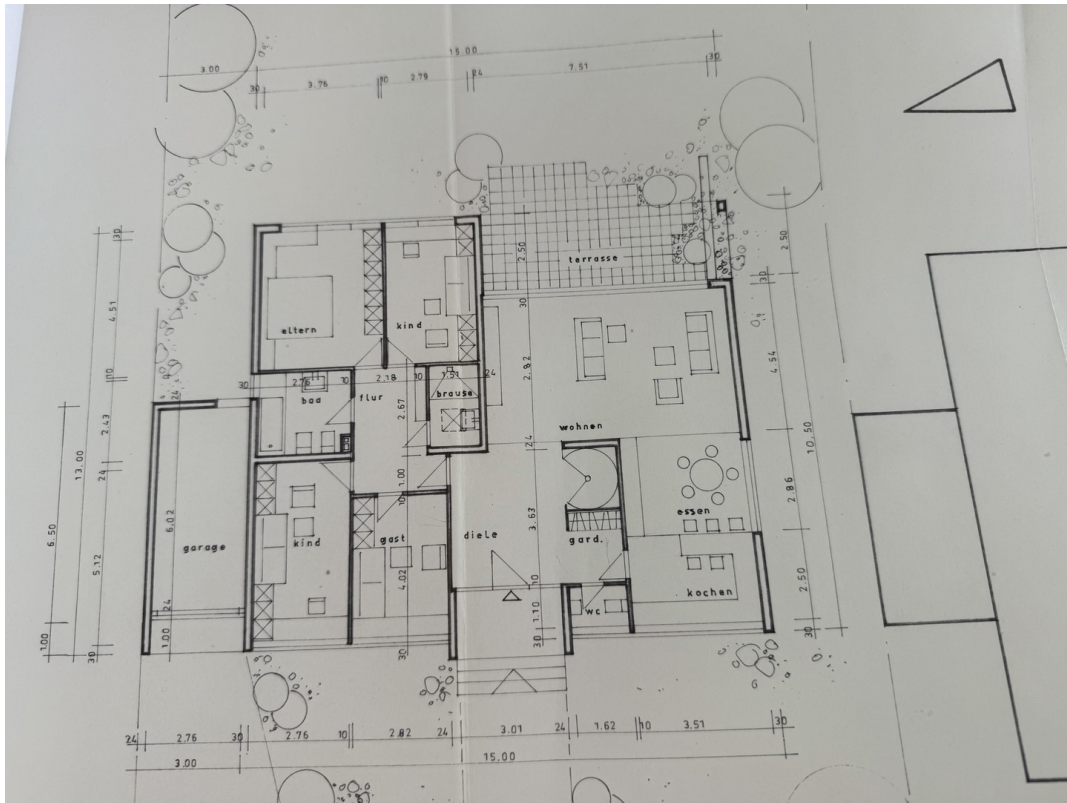
Höfgenrich Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.3

Energieausweis

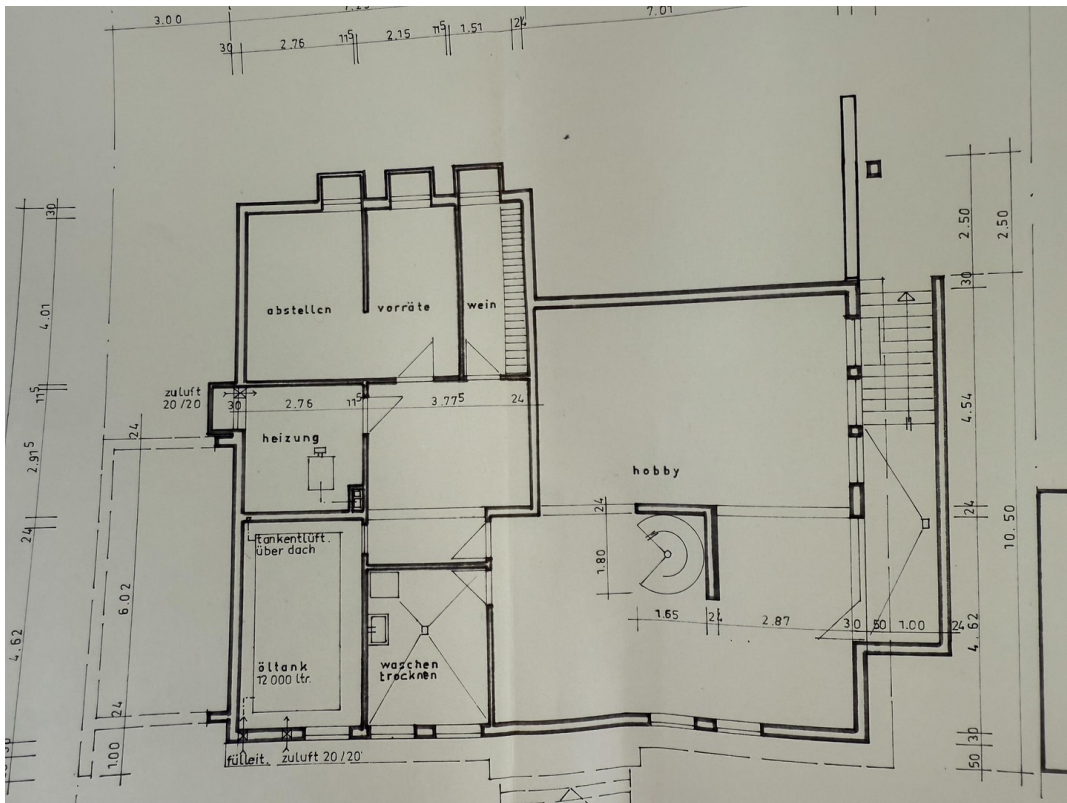
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/471068/>

Seite 17/18

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss