

Exposé

Einfamilienhaus in Leichlingen

Haus mit Garten, Sauna, Pool, Einlieger-Appartment und viel Potential



Objekt-Nr. OM-283003

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Katrin Schäffer

42799 Leichlingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	681,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	178,70 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes Haus mit viel Potential – Garten, Pool, Sauna, Einlieger-Apartment

Dieses tolle Haus können Sie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten. Durch die offene, halbgeschossige Bauweise wirkt alles hell und weiträumig. Zusätzlich zu den 178 qm Wohnfläche gibt es reichlich Nutzfläche, die zum Teil wohnlich ausgebaut ist.

Großzügig gestaltetes Wohn-/ Esszimmer (ca. 45 qm), große Fensterfront mit Blick und Zugang auf die Terrasse und in den schönen Garten sowie offener Kamin (voll funktionsfähig). 6 Zimmer zzgl. wohnlich ausgebauter Nutzfläche bieten zahlreiche Möglichkeiten für die Nutzung als Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer.

Große Terrasse (z.T. überdacht) mit offenem, betriebsfähigem Kamin, schöner Garten, Gartenhaus mit genügend Platz für Gartengeräte/ -möbel, große Doppelgarage mit el. Tor, weitere Parkmöglichkeiten davor, Werkstatt mit direktem Zugang zur Garage

Keller: Schwimmbad (alternativ auch als großer Stauraum nutzbar), Sauna-/ Duschbereich (in 2018 renoviert) mit Fußbecken, Kneipp-Schlauch, Schwallbrause; Partykeller

Einlieger-Apartment: ca. 33 qm, seit 02/2022 vermietet

Mit überschaubarem Aufwand könnte man auch ein Zweifamilien-/ Mehrgenerationenhaus daraus entwickeln.

Das Haus ist einseitig angebaut.

Highlights:

- Einlieger-Apartment (kann in EFH integriert werden)
- Bezug nach Absprache (das Haus ist frei, das Apartment vermietet)
- BJ 1972/ 73
- 2 Geschosse zzgl. wohnlich ausgebauter Flächen im Keller und Dachboden
- Zustand: gepflegt, Renovierungsbedarf
- voll unterkellert
- Dach ausgebaut
- Garten mit Terrasse, Gartenhaus
- Dachterrasse
- Schwimmbad, renovierter Sauna-/ Duschbereich, Zugang zum Garten, Partykeller
- große Doppelgarage mit el. Tor und zusätzlichen Parkmöglichkeiten

Erdgeschoss

- Diele mit Granitboden und Deckenspots
- Arbeitszimmer mit Zugang zum Garten
- Wohn-/Esszimmer (ca. 45 qm) mit Blick und Zugang in den schönen Garten, offener, betriebsfähiger Kamin
- Terrasse neu in 2018 mit großen Fliesen in moderner Schieferoptik, offener, betriebsfähiger Kamin, 2 el. Markisen, direkter Zugang zur Waschküche
- Küche mit Glastür, Granitboden
- Gäste-WC (aus dem BJ) mit Fenster

-Garderobe

Zwischengeschoss

-Bad (2020 teilsaniert) mit Granitboden, Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, WC, Fenster, Wäscherutsche in das 1. UG

-großes Schlafzimmer mit Deckenspots und geräumigem Einbaukleiderschrank

-Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer mit Waschbecken

-Flur

1. OG

-Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer mit Zugang zur sonnigen, großen Dachterrasse mit traumhaftem Garten- und Fernblick

-Apartment (ca. 33 qm; separater Zugang): Wohn-/Schlafraum mit Zugang zur großen, sonnigen Dachterrasse, Abstellraum, Bad mit Wanne und Fenster (neu in 2022), Pantryküche (innenliegend) – Pläne für Umbau zu einer offenen Wohnküche liegen vor, seit 02/2022 vermietet, Jahresnettokaltmiete derzeit € 3.960

Dachgeschoss

- wohnlich ausgebaut, gedämmt, Abstellraum mit Wasseranschluss, Zugang zum Kriechspeicher, 2 Velux-Dachfenster

1. Unter-/ Zwischengeschoss

- z.T. wohnlich ausgebaut

-Vorratsraum mit Fenster

-WC (aus dem BJ) mit Fenster

-Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer mit Fenster und Waschbecken

-große Waschküche mit Fenster, Zugang zur Terrasse

Keller

- Partyraum mit Theke, Zapfanlage, 2 Kühlschränke, Einbauschränke, Stauraum, Zugang zum Garten über Außentreppe

-Heizungsvorraum, Hausanschlüsse

-Heizungsraum mit Ölheizung aus 1980 (außenliegender Öltank, ca. 5.000 l)

- Schwimmbad (ca. 6.000 l)

-Sauna-/ Duschbereich (aus 2018) mit Kneippschlauch, Schwallbrause, 2 Fußbecken draußen

-große Doppelgarage mit el. Tor

-Werkstatt mit Zugang zur Garage, Werkbank, Regalen

-Gartenhaus für Gartengeräte/ -möbel, dahinter Platz für Brennholz, Komposter etc.

Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung ist normal bis hochwertig.

Teilweise renovierungsbedürftig, kann aber zum Teil auch nach und nach gemacht werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Privatverkauf ohne Makler.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, aber ohne Gewähr.

Lage

Hier kann man noch den Blick ins Grüne genießen. Der nahegelegene Wald und die umgebenden Felder laden zum Spazieren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

In nur wenigen Minuten ist man mit dem Auto oder dem Bus in der Stadtmitte, auch bis zur Autobahn (A3, A 542, A59/ A1) ist es nicht weit. Für die Kinder gibt es fußläufig eine beliebte Grundschule (OGS). Auf dem Weg kann man auch gleich noch im Hofladen direkt beim Bauern einkaufen.

- Grundschule (OGS) fußläufig erreichbar
- Hofladen in der Nähe
- Bushaltestelle: fußläufig, Buslinie Richtung Stadtmitte/ Leverkusen/ Köln und in die andere Richtung nach Witzhelden
- hoher Freizeitwert: Felder und Wald in unmittelbarer Nähe laden zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein
- Bahnhof Leichlingen: ca. 7 Autominuten
- Busbahnhof im Zentrum: ca. 2,3 km
- zur Autobahnauffahrt (A542/ A3/ A59) Richtung Leverkusen/ Köln/ Frankfurt bzw. nach Düsseldorf/ Wuppertal: ca. 10 Autominuten
- gute Anbindung an die Flughäfen Köln und Düsseldorf

In ca. 2,2 km Entfernung (ca. 5 Autominuten) liegt das Zentrum Leichlingens mit

- Ärzten
- Schulen
- Kindergärten
- Bäckereien
- Apotheken
- Supermärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten
- Schwimmbad, Sportplatz

Leichlingen ist eine schöne Kleinstadt mit knapp 30.000 Einwohnern, verkehrstechnisch günstig gelegen zwischen Köln und Düsseldorf, Tor zum Bergischen Land mit wunderschönen Möglichkeiten für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Es gibt viele Sportvereine, Karnevalsvereine, Musikschule, Chöre u.v.m.

www.leichlingen.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Kamin



Garten

Exposé - Galerie



Hof mit Doppelgarage



Hausseite zum Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



großzügiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick



offener Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick zum Flur



Essbereich

Exposé - Galerie



Treppe zum Zwischengeschoss



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 3



Schlaf-/ Kinderzimmer ZG

Exposé - Galerie



Schlaf- / Kinderzi. 1. OG



Zugang zur Dachterrasse

Exposé - Galerie



Apartment 1. OG



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick von Dachterrasse



Treppenhaus

Exposé - Galerie



wohnlich ausgeb. Dachboden



Kriechspeicher

Exposé - Galerie



wohnl. ausgebautes Zi. im UG



Gäste-WC UG

Exposé - Galerie



Waschküche



Partykeller Ansicht 1

Exposé - Galerie



Partykeller Ansicht 2



Partykeller Ansicht 3

Exposé - Galerie

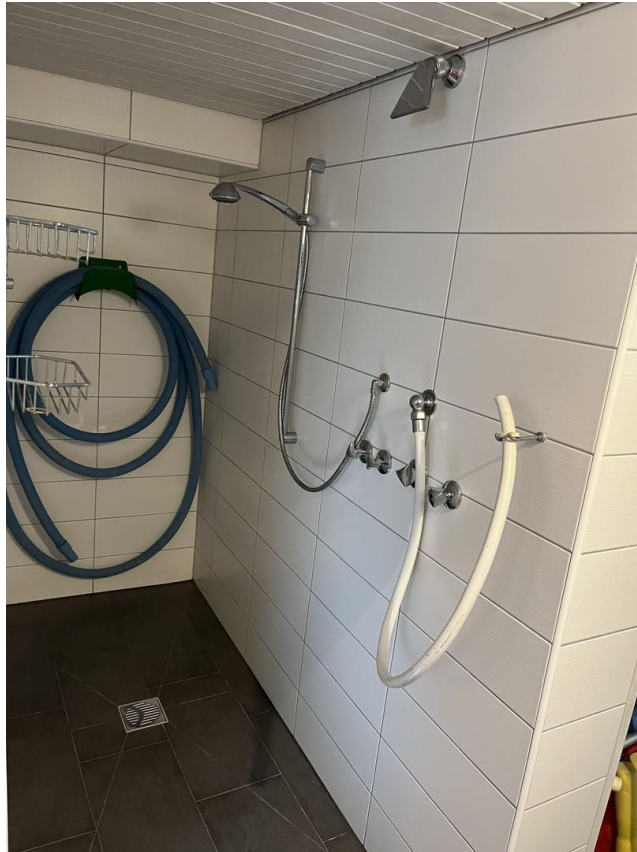


Schwimmbad



Saunabereich mit Fußbecken

Exposé - Galerie



Duschbereich



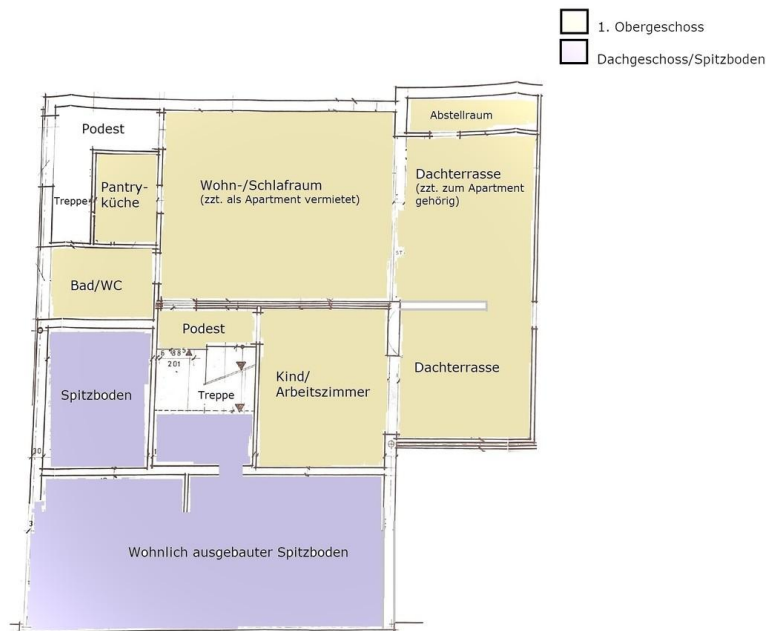
Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss und 1. Zwischengeschoss

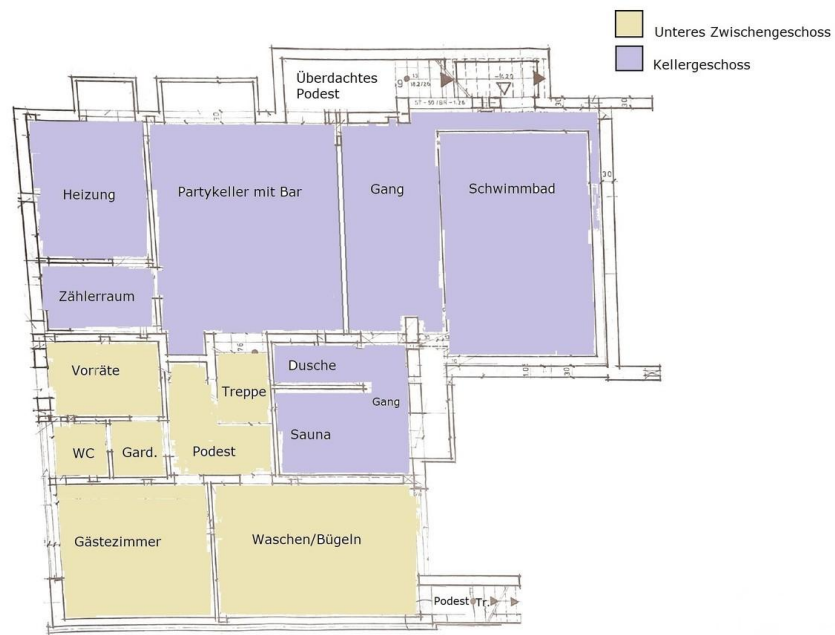
EG und Zwischengeschoss



1. Obergeschoss und Dachgeschoss/Spitzboden

1. OG und Dachboden

Exposé - Grundrisse



Unteres Zwischengeschoss und Kellergeschoss

unteres ZwiGeschoss und Keller