

Außergewöhnlich gepflegtes Reihenhauses mit schöner Terrasse, pflegeleichtem Garten, Garage und Stellplatz, provisionsfrei!



Kaufpreis:	€ 485.000, provisionsfrei, von privat!
Bauweise:	massiv
Dachform:	Satteldach
Fassade:	niederländischer Verblendstein
Unterkellerung:	voll unterkellert
Merkmal:	Voll erschlossen, Gäste-WC, Keller, Speicher
Typ:	Reihenhauses
Etagenanzahl:	2
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 232 m ²
Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Nutzfläche:	ca. 122 m ²
Grundstück:	ca. 254 m ²
Zimmer:	4 plus Küche, Diele
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Garage/Stellplatz:	1 Garage (in Nutzfläche enthalten) + 1 zusätzlicher eigener Stellplatz vor der Garage, weitere Parkmöglichkeiten in der Anliegerstraße sowie im Wendeparkplatz direkt am Haus
Bezugsfertig:	ab sofort/ nach Absprache
Internet:	Kabel Internet Verfügbarkeit mit bis zu 1.000 Mbit/s vorhanden (Verfügbarkeitscheck Vodafone)
Glasfaser:	Verlegung ins Haus seitens Westconnect/ Eon in Planung

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	1973
Modernisierung/ Erneuerung:	2026 neue Abwasserleitungen ab Badezimmer OG bis EG 2026 neues Kellerfenster 2021 neuer Treppenlift der Marke LIFTA vom Keller bis OG (Neupreis € 15.000) 2018 neuer Markisenbezug 2011 neue Dacheindeckung & Speicherdämmung, neues Velux Dachausstiegsfenster, neuer Kaminkopf mit Naturschiefer und Kupferabdeckung 2011 neue Vaillant Gasbrennwerttherme sowie in den vielen Jahren zuvor -neue Fenster mit Doppelverglasung -Sprossenfenster -Biffar Haustüranlage mit Sprossen und Isolierverglasung sowie mit Nachrüstung Sicherheitstechnik -Haustürvordach aus Kupfer inkl. Glasseitenwand -Kupferregenrinne -neue Tür für Kellerausgang mit Kernziehschutzrosette -Geländer Hauseingang -Handlauf Gartenstufe -hochwertige Vollholz Innentüren -Verlegung Kabelanschluss mit Anschlussdosen im Wohnzimmer/ OG/ Keller -turnusmäßige professionelle Malerarbeiten im Innenbereich - etc. etc.
Objektzustand:	außergewöhnlich gepflegt
Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Energieausweis:	liegt vor
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch:	150,40 kWh/m ² *a
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1973

Sonstiges:

Alle Erschließungsbeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge sind gezahlt.

Es gibt keine Einträge im Baulastenverzeichnis.

Die Dokumente/ Bestätigungen hierzu seitens der Stadt Leverkusen liegen vor, sind aktuell aus März 2026 und natürlich vor Ort einsehbar.

Weiterhin sind entsprechende Rechnungen zur Heizungsanlage, der jährlichen Heizungswartung, der Dachneueindeckung und Dämmung, den neuen Abwasserleitungen vom Bad OG ins EG, dem neuem Kellerfenster etc. selbstverständlich vorhanden.

Auch liegen die Original Baupläne noch vor.

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie für sich das **außergewöhnlich gepflegte Reihenhaus** in Leverkusen Steinbüchel, das viel Komfort und dazu eine gute Lage bietet. Zum Verkauf steht **provisionsfrei** mein Elternhaus, dass eine einladende, hochwertige und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre ausstrahlt.

Gesucht werden neue Eigentümer und ideale Bewohner, die ebenfalls großen Wert auf **Qualität** und eine **angenehme Nachbarschaft** legen.

Das Reihemittelhaus wurde 1973 in massiver Bauweise mit Satteldach erstellt und ist voll unterkellert. Die Außenwandflächen sind mit besandeten niederländischen Verblendsteinen verkleidet.

Auf insgesamt ca. 232 m² Wohn- und Nutzfläche - davon ca. 110 m² ausgewiesene Wohnfläche - bietet das Haus jede Menge individuelle Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die aktuelle Aufteilung überzeugt mit 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer sowie 1 Wohn- und Esszimmer sowie 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum und einer Küche mit einer **hochwertigen Miele Einbauküche** im Landhausstil mitsamt Elektrogeräten und umlaufender schöner Granitarbeitsplatte und Granitrückwand, passend zum Granitfussboden.

Das Haus besticht durch seinen sehr gepflegten Zustand auf **2 Etagen plus Kellergeschoss plus gedämmtem Dachspeicher**. Im Kellergeschoss befindet sich ein großer Party-/ Hobbyraum mit Bar; ein weiterer Raum mit eingebauter Küchenzeile und Waschmaschine, Vorratsregalen und einem neuen großen Gefrierschrank. Sowie ein zusätzlicher als Hobby- oder Bügelzimmer nutzbarer Raum in welchem auch die Gasbrennwerttherme steht. Die gesamte Hausgrundfläche steht nochmal als vielseitig nutzbarer Dachspeicher zur Verfügung!

Merkmale und Ausstattung:

-**hochwertige Einbauküche im Landhausstil der Marke Miele** mit umlaufender Granit Arbeitsplatte und Elektrogeräten **inkludiert. Berbel Dunstabzugshaube mit Abzug nach draussen**

-bodentiefe Fensterfront im Wohnzimmer mit Blick in den Garten

-**beheizter Keller** (zusätzlicher Zugang durch geflieste Außenkellertreppe)

-**gedämmter Dachspeicher über die gesamte Hausgrundfläche**

-Gäste-WC mit Tageslicht Fenster

-Fenster (teils bodentief) mit Isolier-Doppelverglasung im EG und OG, innen Holz, außen Aluminium

-hochwertige weiße Innentüren

-Haustüranlage der Marke Biffar mit zusätzlichem Einbruchschutz

-schöne ca. 24m² große Holz-Terrasse mit elektrischer Markise über die gesamte Fläche

-**Schön angelegter Garten** und Vorgarten, der bislang durch eine Gärtnerin gepflegt wurde

-**PKW-Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz** vor der Garage, weitere Parkmöglichkeiten in der Anliegerstraße sowie im Wendeplatz am Haus

-Bodenbeläge: **Granit, Marmor, hochwertiges Echtholzparkett aus amerikanischem Kirschbaum**, Fliesen (Bad/ Gäste-WC/ Waschküche), Teppich

-Tresor mit Bodenverankerung

Individuelle Merkmale:

Wohnraumtreppe mit offenen, sehr gut erhaltenen Massivholzstufen vom Keller bis ins Obergeschoss (keine großen Macken oder Abnutzungsspuren)

Original LIFTA-Treppenlift Anlage von 2021inkludiert (farblich harmonisch an Treppenhaus und Umgebung angepasst, durchgehend vom Keller bis ins Obergeschoss, kaum benutzt, Neupreis € 15.000, ideal auch zur Beförderung von schweren Gegenständen wie z. B. volle Wäschekörbe, Weinkisten, Vorräte etc.), kann bei Bedarf problemlos abgebaut werden.

Großer Hobbyraum/ Bar als zusätzlicher Wohnraum nutzbar, da beheizt und mit Tageslichtfenster über Lichtschacht. Auch der Raum, in welchem die Gasbrennwerttherme steht, eignet sich hervorragend als Hobbyraum oder Arbeitsraum, da er viel Platz bietet und ebenfalls beheizt ist sowie mit einem kleinen neuen Fenster mit Lichtschacht ausgestattet ist. Im Lichtschacht befindet sich zudem ein Außenwasseranschluss für die Bewässerung des Vorgartens, sowie ein weiterer im Garten.

Fenster:

Bei den Fenstern handelt es sich um Fenstertypen mit Isolier-Doppelverglasung im EG und OG (mit Ausnahme des kleinen Fensters im Gäste-WC und eines Kellerfensters), Rollläden und Sonderausstattung:

Fensterelemente Holz-Alu (raumseits dunkles Holz - außen Aluminium) mit Isolier-Doppelverglasung,

z. B. große, über die gesamte Breite verlaufende Fensterfront mit Schiebe-/Hebetüranlage zur Terrasse

z. B. bodentiefe, beidseitig zu öffnende Flügeltüren in beiden großen Schlafzimmern im OG

Elektrischen Rollläden mit digitaler Zeitschaltuhr im EG sowie manuellen Rollläden im OG, zusätzlichem Einbruchschutz und hochschiebbaren RSD-Fliegengittern.

Hauseingang:

Haustüranlage der Marke Biffar mit Isolierverglasung und zusätzlichem Einbruchschutz/Sicherheitstechnik

Haustürvordach aus Kupfer mit einem Glas-Seitenwand Element

Eingangspodest mit einseitigem Geländer zum sicheren Auf- und Abgang

Zuwegung schön angelegt mit Kopfsteinpflaster und Begrünung (Baum, Pflanzen und Beete)

Beheizung:

Gasbrennwertherme der Marke Vaillant (Baujahr 2011, jährliche Wartung) mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Einzelraumregulierung per Thermostat

Bodenbeläge:

Hochwertige Ausstattung im EG mit Granit, Marmor und Echtholzparkett aus amerikanischem Kirschbaum, im OG mit Teppich sowie Fliesen (Bad) und im KG mit Teppich und Fliesen

Garage:

1 Garage sowie 1 zusätzlicher eigener Stellplatz vor der Garage, weitere Parkmöglichkeiten in der Anliegerstraße sowie im Wendepplatz am Haus

Aufteilung/Beschreibung Erdgeschoss:

1 großes Wohn-/Esszimmer von ca. 30 m² mit nebenliegender Küche, welche sich zum Wohnbereich hin mit einer Durchreiche öffnen lässt. Zur Diele ist das Wohnzimmer durch eine Innentüre mit getöntem Glaseinsatz abgetrennt. Weiterhin sind im Erdgeschoss die Diele mit Garderobe und das Tageslicht Gäste-WC sowie ein kleiner Abstellraum.

Die Küche sowie der Flur im EG haben eine optisch ansprechende, weiße Holzdecke mit breiten modernen Dielen.

Der Wohn- und Essbereich ist offen und durch die über die gesamte Breite verlaufende große Fensterfront sehr hell, mit direktem wunderschönem Blick in den sehr gepflegten Garten. Den direkten Zugang zu der für fremde Blicke nicht einsehbaren Terrasse haben Sie durch die Terrassen-Schiebetür.

Der sich direkt anschließende Garten mit Sonne im Tagesverlauf ist bereits mit Bäumen, Beeten, strukturierter Bepflanzung und Rasenflächen hübsch angelegt, pflegeleicht und in einem sehr guten Zustand (Pflege durch Gärtnerin). Für andere Nutzungsmöglichkeiten bietet sich dennoch Platz und Potenzial zur individuellen Gestaltung, wie z. B. Liegeflächen, Wasserbecken oder Spielgeräte für Kinder.

Die mit Holz Terrassendielen nutzerfreundlich angelegte Terrasse (Vermassung Hauptfläche: ca. 5,70 m x 4,15 m, exkl. Kellerabgang) ist durch die gemauerten Seitenwände vor fremden Blicken und Wetter geschützt und kann mit einer elektrisch ausfahrbaren Markise stufenlos komplett beschattet werden. Zudem gibt es einen Außenwasseranschluss, Außensteckdosen und einen Abgang in den Keller.

Weiterhin befindet sich im Gartenbereich noch ein Wasserbrunnen, der, wenn eingeschaltet, mit zur Entspannung beiträgt sowie ein angebrachter Handlauf für einen sicheren Übergang von der Holz-Terrasse zum Gartenniveau (optisch ist der Handlauf nicht störend, mitunter hilfreich, auch wenn es sich hier nur um einen sehr kleinen Höhenunterschied von einer Stufe handelt).

Aufteilung/Beschreibung Kellergeschoss:

Der Keller bietet klassische Kellerräume wie einen Vorratsraum mit KüchENZEILE, Waschmaschine und neuem großen Gefrierschrank, einen Hobbyraum/ Partykeller/ Bar mit TV/ SAT Anschluss, einen Hobby-/Heizungsraum sowie Abstellflächen im Vorraum und unter der Kellertreppe.

Den Hobbyraum/ Partykeller/ Bar kann man bei Bedarf durchaus als Wohnraum nutzen, da er beheizt ist, einen TV/ SAT Anschluss hat und ein Tageslichtfenster (Lichtschacht) hat. Alle Räume im Kellergeschoss, exkl. des Wasch-/Vorratsraumes, haben eine Heizung.

Über eine Ausgangstür mit Sicherheitsschloss und die geflieste Außentreppe gelangt man vom Vorratsraum ebenfalls in den Garten.

Aufteilung/Beschreibung Obergeschoss:

1 großes Schlafzimmer, 2 weitere Zimmer (als Kinder-, Personal- oder Arbeitszimmer zu nutzen) sowie 1 Dusch- und Wannenbad, ebenfalls mit Tageslicht.

Das große Schlafzimmer ist mit bodentiefen Alu-Kunststoff Fenstertüren, in dem Haus angepasster Farbgebung innen weiß - außen braun, einem hochschiebbaren Fliegengitter und Rollläden mit manueller Bedienung ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett mit Nachtschrank, einen großen Kleiderschrank sowie z. B. eine Kommode.

Vom Flur abgehend befinden sich im Obergeschoss 2 weitere Schlafzimmer, die gut als Kinder/-Personal- oder Arbeitszimmer zu nutzen sind.

Das größere der beiden Zimmer ist ebenfalls mit bodentiefen Holz-Alu Fenstertüren in braun, einem hochschiebbaren Fliegengitter und Rollläden mit manueller Bedienung ausgestattet und bietet mit dem lichtdurchfluteten Platz vor den bodentiefen Fenstertüren z. B. einen hervorragenden Arbeitsplatz.

Zuletzt wurde mein ursprüngliches Jugendzimmer als Zimmer für das Hauspersonal genutzt und dafür erst kürzlich mit neuem Mobiliar ausgestattet: 1 weiße Kommode der Marke Sansibar, 1 Boxspringbett, 1 Kleiderschrank, neue Vorhänge. Das Zimmer hat zudem einen SAT TV/ Radio Anschluss.

Auch das weitere Zimmer im Obergeschoss verfügt über viel Tageslicht und ein Fenster mit Rollläden mit manueller Bedienung, hochschiebbarem Fliegengitter und ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Das ebenfalls vom Flur abgehende Dusch- und Wannenbad bietet viel Tageslicht durch eine Reihe von drei aneinander liegenden, voneinander unabhängig zu öffnenden Fenstern (alle abschließbar, die beiden äußeren zusätzlich mit Fliegengitter ausgestattet).

Das Dusch- und Wannenbad ist an den Wänden in einem zarten Blumenmuster halbhoch gefliest, die Bodenfliesen bestehen aus kleinen weißen Mosaikfliesen.

Sollte im Bad eine modernere Optik gewünscht sein, müssen die Fliesen nach heutigem Stand der Technik und Möglichkeiten nicht erst herausgenommen werden. Mit Fliesenlack lassen sich die Wandfliesen leicht anders lackieren oder aber auch neu mit Fliesen überkleben.

Vom Flur des Obergeschosses aus gelangt man durch die optisch unauffällige Dachbodenluke und Dachbodenleiter zum beleuchteten Dachboden, der über die gesamte Hausgrundfläche nochmals weiteren trockenen Stauraum und großzügige Ablageflächen bietet.

Weiterhin haben das größere Zimmer sowie der Flur im OG eine optisch ansprechende, weiße Holzdecke mit breiten modernen Dielen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in guter ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Leverkusen Steinbüchel. Bei der Straße handelt es sich um eine sehr ruhige Anliegerstraße mit Wendeplatz und zusätzlichem Parkraum.

Alle Einrichtungen für die Deckung des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe in 5-10 Minuten fußläufig zu erreichen (Einkaufsmöglichkeiten z. B. bei Aldi, Edeka, Lidl, Apotheke, Bäcker, Kiosk). In der fußläufigen Umgebung befinden sich Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen.

Kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und sportliche Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholungsgebiete in der Umgebung runden das Angebot ab.

Bushaltestellen mit öffentlichen Anbindungen an Leverkusen-Schlebusch, Leverkusen-Wiesdorf, Opladen, Köln etc. sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die guten Anbindungen an den ÖPNV umfassen ebenfalls Anschlüsse in die Nachbarstädte. Die Nähe zu Köln und Düsseldorf macht es besonders attraktiv für Geschäftsleute und Pendler, da beide Städte in weniger als 30 Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Anmerkungen:

Das Objekt ist in einem sehr guten und außergewöhnlich gepflegten Zustand und könnte ohne nennenswerte Renovierungsarbeiten direkt bewohnt und genutzt werden (siehe auch inkludierte Ausstattung). Die täglich anfallenden Arbeiten im Haus wurden zuletzt von einer im Haushalt lebenden Haushälterin ausgeführt, die Arbeiten im Außenbereich regelmäßig seit Jahren von einer Gärtnerin. Technische Instandhaltungsarbeiten wurden von Fachfirmen ausgeführt.

Ein Teil des Mobiliars ist bereits Bestandteil des Kaufes,

z. B. im EG: die funktionsfähige und hochwertige Einbauküche im Landhausstil der Marke Miele inkl. Elektrogeräten, mit Flachdunstabzugshaube der Marke Berbel inkl. Abluftführung nach außen (keine Umluft, somit keine Kochgerüche im Haus) und Granit Arbeitsplatte sowie die hochwertige und beleuchtete Schrankwand im Wohnzimmer, als auch die schönen Gartenmöbel mit 6 Stühlen + Auflagen und einem passenden runden Tisch.

z. B. im OG: der Schlafzimmer Einbau Kleiderschrank aus Massivholz als auch die Kommode gleicher Art mit Schubladen (den Einbauschränk und die Kommode kann man beispielsweise leicht in einer anderen Farbe lackieren oder mit anderen Fronten versehen und man hat direkt eine neue und moderne Anmutung); das neuwertige moderne Sideboard der Marke Sansibar des kürzlich ausgestatteten Zimmers der Haushälterin, das neuwertige Einzel-Boxspringbett sowie die Regalwand im Kinderzimmer/ Büro.

z. B. im KG: die Bar mit Hochstühlen inkl. Kühlschrank im Hobbykeller/ Partyraum sowie die vollwertige Küchenzeile inkl. Spüle, Waschmaschine, neuem Gefrierschrank (von 2024) und Regalwand im Vorratsraum sowie der gut ausgestattete Werkzeugschrank, das offene Regal, die beiden Schränke im Hobby/-Heizungsraum.

z. B. der neuwertige LIFTA Treppenlift, mit dem man bei Bedarf vom Keller ins EG und/oder direkt durch ins OG fahren kann. Der Treppenlift kann bei Nichtnutzung problemlos im Keller geparkt werden. Auch könnte er abgebaut und zunächst auf dem Speicher gelagert werden.